

8 de mayo de 2026

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI S.A. (en adelante, la Sociedad), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, así como en la Circular 3/2023 de BME Scaleup de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado lo siguiente:

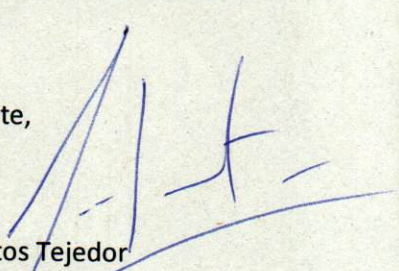
OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Cuentas anuales del ejercicio 2025, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2025.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Informar que la sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde su última publicación.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 de BME SCALEUP se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,


D. Ana Santos Tejedor
Presidenta Nordeste Properties Socimi S.A.

Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.

CIF: B79441994
Paseo de la Castellana 143, 7ª planta
28046 Madrid
Tel: 34913104046
e-mail: auditores@moore.es
www.moore.es

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE
CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO 2025 DE LA SOCIEDAD
"NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A."**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de **NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración posterior de activos no corrientes, hoteles.

Descripción:

El epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del activo del balance recoge, principalmente, el valor contable de los inmuebles de la Sociedad que explota mediante su arrendamiento. El total del valor neto contable de este grupo de activos asciende a 230.936 miles de euros, lo que supone un 79% de su activo total.

La Compañía valora estos activos por su coste de adquisición, deduciendo su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hubieran experimentado. La compañía, al menos al cierre de cada ejercicio, evalúa si existen indicios de que dichos activos pudieran estar deteriorados, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas por deterioro que procedan.

En el ejercicio 2025 la compañía ha encargado la valoración de todas sus inversiones inmobiliarias a un experto independiente.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativo. En particular, requiere realizar estimaciones entre otros de los ingresos futuros netos de cada propiedad, la tasa de descuento utilizada para la determinación de su valor actual y el valor residual del activo al final del periodo de proyección.

Dada la relevancia de estas inversiones y de las necesarias estimaciones para el cálculo del valor posterior del activo, hemos identificado esta cuestión como un aspecto relevante de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría:

Para dar respuesta a dicho riesgo hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Obtención de los informes de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración de sus inversiones inmobiliarias.
- Evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del experto.
- La revisión de los informes de valoración, evaluando las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo empleada por el experto contratado por la Sociedad.
- Hemos replicado ciertos cálculos realizados por el experto verificando que los mismos son correctos.
- Hemos verificado que en aquellos casos en los que el importe recuperable del activo es inferior a su valor en libros, el deterioro ha sido correctamente contabilizado.
- Hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por la sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 2.4, 4.3 y 7 de las cuentas anuales del ejercicio.

Saldos y Transacciones con empresas vinculadas

Descripción:

La compañía realiza una parte relevante de sus transacciones con empresas vinculadas, principalmente el arrendamiento de inmuebles y operaciones de financiación.

Dado el elevado número de operaciones y su relevancia, hemos identificado esta cuestión como un aspecto relevante de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría:

Para dar respuesta a dicho riesgo hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Evaluación y entendimiento de las políticas de control interno del departamento financiero, así como del sistema de tecnología de la información en lo referente al registro de las transacciones.
- Obtención de confirmaciones de saldos de las compañías vinculadas.
- Verificación de la conciliación de saldos entre compañías.
- Obtención y evaluación de los contratos entre compañías y partes vinculadas, evaluación de la razonabilidad y análisis del cumplimiento contractual en el registro de las operaciones.
- Realización de pruebas analíticas y globales a partir de los contratos o de la evolución de los datos contrastados en ejercicios anteriores.
- Análisis de nuevas operaciones con origen en el ejercicio.
- Evaluación de la correcta y completa presentación, clasificación y desglose en las Cuentas Anuales.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

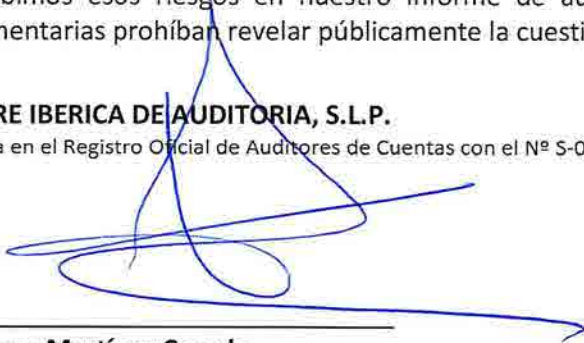
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

MOORE IBERICA DE AUDITORIA, S.L.P.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S-0359)



Francisco Martínez Casado

(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de cuentas con el n° 15.991)

Madrid, 8 de mayo de 2026



MOORE IBERICA
DE AUDITORÍA, S.L.P.

2026 Núm. 01/26/11888
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO 2025

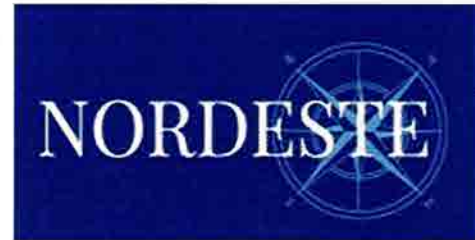
- Balance de situación.
- Cuenta de pérdidas y ganancias.
- Estado de cambios en el Patrimonio Neto.
- Estado de flujos de efectivo.
- Memoria.
- Informe de Gestión.



CLASE 8.^a



OP6465054



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.			
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025			
ACTIVO			
(Euros)			
	Notas memoria	SALDO a 31.12.25	SALDO a 31.12.24
A) ACTIVO NO CORRIENTE		<u>244.915.211,55</u>	<u>248.783.892,39</u>
I.- Inmovilizado intangible	5	-	-
II.- Inmovilizado material	6	13.684.177,88	13.375.850,86
2.- Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		13.151.844,88	12.604.129,48
3.- Inmovilizado en curso y anticipos		532.333,00	771.721,38
III.- Inversiones inmobiliarias	7	230.936.210,16	234.999.586,43
2.- Construcciones		230.936.210,16	234.999.586,43
V.- Inversiones financieras a largo plazo	8	104.205,64	108.301,19
5.- Otros activos financieros.		104.205,64	108.301,19
VI.- Activos por impuestos diferidos	13	190.617,87	300.153,91
B) ACTIVO CORRIENTE		<u>46.909.573,96</u>	<u>34.493.156,82</u>
III.- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	3.525.447,38	6.156.207,58
1.- Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		23.390,13	31.229,47
2.- Clientes empresas del grupo y asociadas		3.382.871,17	5.979.872,85
3.- Deudores varios.		-	-
5.- Activos por impuesto corriente	13	115.381,22	145.105,26
6.- Otros créditos con las Administraciones Públicas		3.804,86	-
V.- Inversiones financieras a corto plazo	8	59.756,74	59.021,06
5.- Otros activos financieros.		59.756,74	59.021,06
VII.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		43.324.369,84	28.277.928,18
1.- Tesorería.		43.324.369,84	28.277.928,18
TOTAL ACTIVO		291.824.785,51	283.277.049,21



CLASE 8.^a
CORREO



OP6465055



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025
PASIVO
(Euros)

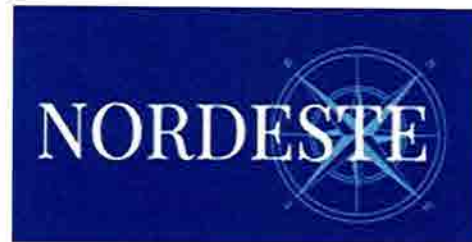
	Notas memoria	SALDO a 31.12.25	SALDO a 31.12.24
A) PATRIMONIO NETO		287.893.441,36	280.382.199,85
A-1) Fondos propios	9	285.425.128,56	277.748.864,41
I.- Capital		49.970.000,00	49.970.000,00
1.- Capital escriturado.		49.970.000,00	49.970.000,00
II.- Prima de emisión		196.328.493,04	196.328.493,04
III.- Reservas		14.535.040,91	6.957.832,44
1.- Legal y estatutarias		5.521.153,78	2.815.007,90
2.- Otras reservas		9.013.887,13	4.142.824,54
VII.- Resultado del ejercicio.		27.160.514,50	27.061.458,83
VIII.- Dividendo a cuenta		(2.568.919,89)	(2.568.919,90)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	10	2.468.312,80	2.633.335,44
B) PASIVO NO CORRIENTE		1.918.763,00	2.036.019,04
II.- Deudas a largo plazo	11	227.673,69	235.393,69
5.- Otros pasivos financieros		227.673,69	235.393,69
IV.- Pasivos por impuesto diferido	13	1.691.089,31	1.800.625,35
C) PASIVO CORRIENTE		2.012.581,15	858.830,32
III.- Deudas a corto plazo	11	1.111.915,92	175.823,36
5.- Otros pasivos financieros		1.111.915,92	175.823,36
V.- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	900.665,23	683.006,96
2.- Proveedores, empresas del grupo y asociadas		37.578,82	759,71
3.- Acreedores varios		214.697,04	26.645,06
4.- Personal		5.512,93	5.314,30
6.- Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	642.876,44	650.287,89
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		291.824.785,51	283.277.049,21



CLASE 8.^a
EJERCICIO 2025



OP6465056



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(En euros)

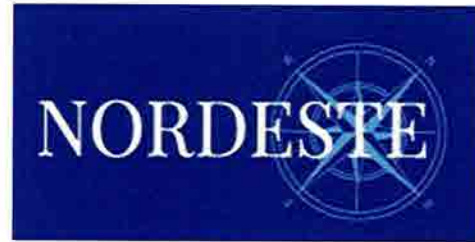
	Notas	SALDO a 31.12.25	SALDO a 31.12.24
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1.- Importe neto de la cifra de negocios	19	40.318.798,40	39.347.686,24
b) Prestación de servicios		40.318.798,40	39.347.686,24
5.- Otros ingresos de explotación.		73.289,03	60.785,22
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		3.697,35	52.785,22
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		69.591,68	8.000,00
6.- Gastos de personal		(550.906,70)	(500.461,26)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(460.303,97)	(419.012,44)
b) Cargas sociales.	14	(90.602,73)	(81.448,82)
7.- Otros gastos de explotación		(3.166.603,22)	(3.484.785,33)
a) Servicios exteriores.		(425.408,02)	(748.231,55)
b) Tributos.		(2.741.195,20)	(2.736.553,78)
8.- Amortización del inmovilizado.	5 / 6 / 7	(11.581.654,82)	(10.976.854,62)
9.- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		165.022,64	165.022,64
11.- Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		1.895.848,80	2.230.325,49
a) Deterioros y pérdidas		1.895.848,80	2.230.325,49
13.- Otros resultados		(5.219,62)	32.512,85
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		27.148.574,51	26.874.231,23
12.- Ingresos financieros		742.599,38	822.586,97
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		742.599,38	822.586,97
b 1) En empresas y entidades del grupo y asociadas		0,00	489.105,32
b 2) En terceros		742.599,38	333.481,65
13.- Gastos financieros		0,00	(25.338,11)
b) Por deudas con terceros.		0,00	(25.338,11)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		742.599,38	797.248,86
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		27.891.173,89	27.671.480,09
17.- Impuestos sobre beneficios.	13	(730.659,39)	(610.021,26)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADA		27.160.514,50	27.061.458,83
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		27.160.514,50	27.061.458,83



CLASE 8.^a
CORREOS



OP6465057



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO COMPAÑIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Importes en euros)

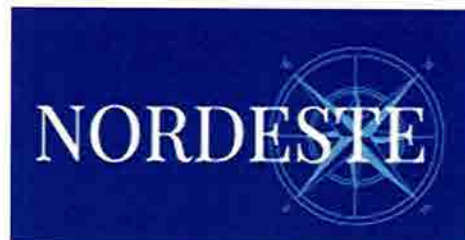
	Notas	2025	2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		27.160.514,50	27.061.458,83
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	10	(165.022,64)	(165.022,64)
VI. Por valoración de instrumentos financieros.			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo.			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		(165.022,64)	(165.022,64)
IX. Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		26.995.491,86	26.896.436,19



CLASE 8.^a



OP6465058



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO COMPANIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Importes en euros)

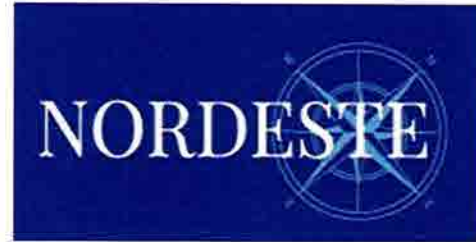
	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Subvenciones	Total
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2023	49.970.000,00	196.328.493,04	631.686,08	22.593.379,85	(5.669.530,20)	2.798.358,08	266.652.386,85
I. Ajustes por cambios de criterio 2023	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2023	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	49.970.000,00	196.328.493,04	631.686,08	22.593.379,85	(5.669.530,20)	2.798.358,08	266.652.386,85
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	27.061.458,83	-	(165.022,64)	26.896.436,19
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	(13.166.623,19)	-	(13.166.623,19)
1. Aumentos de capital.	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital.	-	-	-	-	-	-	-
3. Distribución de dividendos	-	-	-	-	(13.166.623,19)	-	(13.166.623,19)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	6.326.146,37	(22.593.379,85)	16.267.233,49	-	-
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2024	49.970.000,00	196.328.493,04	6.957.832,44	27.061.458,83	(2.568.919,90)	2.633.335,44	280.382.199,85
I. Ajustes por cambios de criterio 2024	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2024	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025	49.970.000,00	196.328.493,04	6.957.832,44	27.061.458,83	(2.568.919,90)	2.633.335,44	280.382.199,85
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	27.160.514,50	-	(165.022,64)	26.995.491,86
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	(19.484.250,35)	-	(19.484.250,35)
1. Aumentos de capital.	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital.	-	-	-	-	-	-	-
3. Distribución de dividendos	-	-	-	-	(19.484.250,35)	-	(19.484.250,35)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	7.577.208,46	(27.061.458,83)	19.484.250,37	-	-
E. SALDO FINAL DEL AÑO 2025	49.970.000,00	196.328.493,04	14.535.040,91	27.160.514,50	(2.568.919,89)	2.468.312,80	287.893.441,36



CLASE 8.^a



0P6465059



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

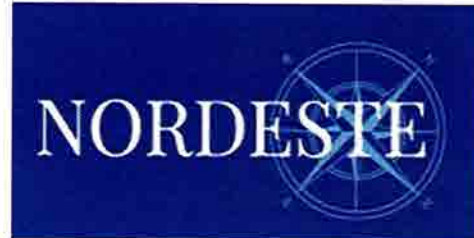
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Importes en euros)			
	Notas	2025	2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		27.891.173,89	27.671.480,09
2. Ajustes del resultado		8.778.184,00	7.784.257,63
a) Amortización del inmovilizado (+).	5, 6	11.581.654,82	10.976.854,62
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	7	(1.895.848,80)	(2.230.325,49)
d) Imputación de subvenciones (-).	10	(165.022,64)	(165.022,64)
g) Ingresos financieros (-).		(742.599,38)	(822.586,97)
h) Gastos financieros (+).		-	25.338,11
3. Cambios en el capital corriente		3.747.066,99	(1.726.465,07)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	8	2.601.036,16	16.874,22
c) Otros activos corrientes (+/-).		-	13.933,33
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	11	217.658,27	(1.258.388,87)
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		928.372,56	(498.883,75)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		41.664,03	21.079,15
a) Pagos de intereses (-).		-	(25.338,11)
c) Cobros de intereses (+).		627.218,16	618.960,65
d) Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).	13	(585.554,13)	(572.543,39)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/- 4)		40.458.088,91	33.750.351,80
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(5.927.396,90)	(9.897.206,34)
a) Empresas del grupo y asociadas.		-	-
c) Inmovilizado material.	6	(5.930.756,77)	(4.536.699,33)
d) Inversiones inmobiliarias.		-	(5.353.537,50)
e) Otros activos financieros.		3.359,87	(6.969,51)
7. Cobros por desinversiones (+)		-	17.547.841,66
a) Empresas del grupo y asociadas.	15	-	17.547.841,66
d) Inversiones inmobiliarias.		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(5.927.396,90)	7.650.635,32
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(19.484.250,35)	(13.166.623,20)
a) Dividendos (-).	9.4	(19.484.250,35)	(13.166.623,20)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(19.484.250,35)	(13.166.623,20)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/- D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		28.277.928,18	43.564,26
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		43.324.369,84	28.277.928,18



CLASE 8.^a



0P6465060



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2025

1. - ACTIVIDAD

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. (antes denominada NORDESTE PROPERTIES, S.L., en adelante la Sociedad o la Compañía), se constituyó como Sociedad Limitada, el día 1 de diciembre 2020, como consecuencia de un proceso de reestructuración empresarial de fusión-escisión.

Con fecha 24 de junio de 2022 se elevó a público la escritura de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, de modificación de su objeto y denominación social así como de aprobación de sus nuevos estatutos, con objeto de adaptar la Sociedad a los requerimientos establecidos en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante SOCIMI).

En el mes de septiembre de 2022 la Sociedad celebró Junta General Extraordinaria en la que se acuerda acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2022 y siguientes. La comunicación preceptiva a la Administración Tributaria se realizó con fecha 28 de septiembre de 2022.

Las acciones de la compañía se encuentran admitidas a negociación en el mercado BME Scaleup desde el 10 de junio de 2024.

El objeto social de la entidad es el siguiente;

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del IVA.



CLASE 8.^a



OP6465061



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las SOCIMI.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

En cuanto al régimen legal aplicable a la entidad, le resulta de aplicación la normativa mercantil española, en especial la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. Por otro lado, desde el ejercicio 2022 le resulta de aplicación el régimen legal establecido en la Ley 11/2009 para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en esta disposición.

Régimen SOCIMI

El artículo 3 de la Ley 11/2009, establece determinados requisitos para este tipo de Sociedades, a saber:

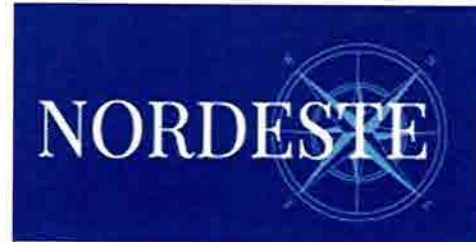
- Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción



CLASE 8.^a



0P6465062



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. De los requisitos preceptivos se encuentra pendiente de cumplir el de admisión a cotización de las acciones de la entidad en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. Los Administradores de la Sociedad prevén cumplir con este requisito a lo largo del año 2024 con lo que se cumpliría con lo previsto en la mencionada disposición.

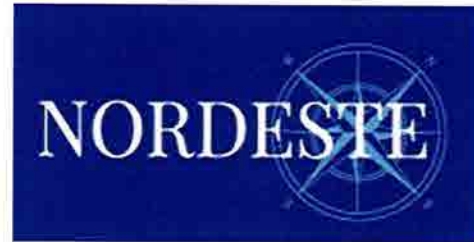
El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% están exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.



CLASE 8.^a



OP6465063



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. **Cuentas Anuales ejercicio 2025**

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas.

Adicionalmente la ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones;

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y solo podrá haber una clase de acciones.
- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

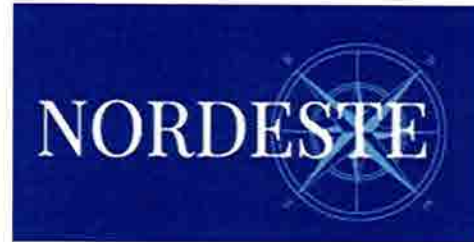
El incumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, para aplicar dicho régimen, supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos



CLASE 8.ª



OP6465064



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

2. - BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Marco Normativo de Información financiera aplicable a la sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y las obligaciones de información a detallar en las cuentas anuales.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

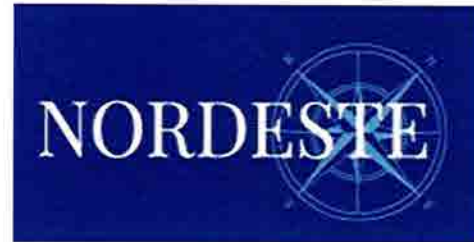
Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y en particular los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.



CLASE 8.^a
EST. TUBI



0P6465065



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2025

Las Cuentas Anuales de 2025, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Socios. El Consejo de Administración considera que dichas cuentas serán aprobadas sin cambios significativos.

Se han considerado “*compañías del grupo, multigrupo y asociadas*” aquellas que se encuentran vinculadas por relaciones análogas a las establecidas en la norma 13^a de elaboración de las cuentas anuales del Plan General de Contabilidad y “*otras partes vinculadas*” aquellas entidades que mantienen relaciones análogas a las establecidas en la norma 15^a de elaboración de las Cuentas Anuales del Plan General de Contabilidad.

No obstante, la Sociedad no forma parte de ningún grupo a efectos del artículo 42 del Código de Comercio por lo que no se formulan cuentas anuales consolidadas. En la nota 15 de la memoria se ofrece la información referente a estas entidades.

Los principales criterios contables que se han seguido para la elaboración de los estados financieros adjuntos se exponen en el apartado 4 de esta memoria.

2.3 Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

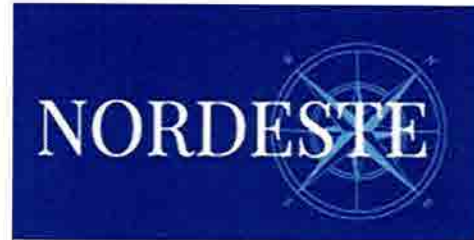
En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas las únicas estimaciones utilizadas por los Administradores de la sociedad se refieren a la cuantificación de algunos activos, pasivos, ingresos y gastos y compromisos que figuran reflejados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:



CLASE 8.^a



0P6465066



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. **Cuentas Anuales ejercicio 2025**

- Estimación de la vida útil de activos no corrientes (inmovilizado material e inversiones inmobiliarias)
- El valor de mercado de determinados activos inmobiliarios, así como la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de estos activos.
- La recuperabilidad de los créditos fiscales activados

Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias. Cuantificación de posibles pérdidas por deterioro.

El valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution Of Chartered Suveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La compañía ha encargado a expertos independientes la valoración de todas sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes para la determinación del valor razonable, fue el método de descuento de flujos de caja, mediante las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para obtener al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Las rentabilidades estimadas dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio.

Recuperabilidad de los créditos fiscales activados

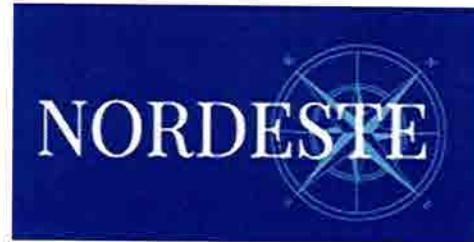
Al cierre del ejercicio 2025, la compañía mantiene activos por diferencias temporales deducibles por importe de 190 miles de euros, principalmente créditos por pérdidas



CLASE 8.^a



0P6465067



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2025

fiscales de ejercicios anteriores, que podrán compensarse con pasivos por diferencias temporarias impositivas contabilizadas. Estas diferencias temporarias están excluidas del régimen especial SOCIMI del impuesto sobre sociedades por lo que tributan al tipo de gravamen general del impuesto del 25%.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2025 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a la normativa, de forma prospectiva.

Empresa en funcionamiento:

Las presentes cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, sin que existan factores o incertidumbres que pudieran suponer dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando.

2.5 Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se presentan comparadas con las cifras correspondientes al ejercicio anterior.

2.6 Agrupación de partidas

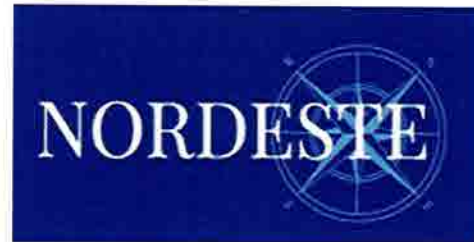
Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.



CLASE 8.^a



OP6465068



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios significativos en criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

3. – DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Socios para su aprobación es la siguiente:

Distribución de resultados (euros)		
Concepto	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Base de reparto		
Resultado contable del ejercicio después de Impuestos beneficio / (perdidas)	27.160.514,50	27.061.458,83
Distribución		
A Reserva Legal	2.716.051,45	2.706.145,88
A Reservas Voluntarias	4.888.892,61	4.871.062,59
A Dividendos	19.555.570,44	19.484.250,36

(Se ofrece a efectos comparativos la propuesta realizada en el ejercicio anterior)

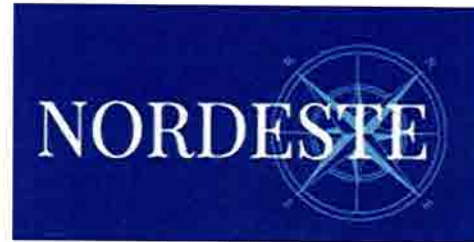
Durante el ejercicio 2025 se han aprobado y repartido dividendos con cargo al resultado del ejercicio por importe de 2.568.919,89 euros, quedando dividendos pendientes de distribuir por importes de 16.986.650,55 euros.



CLASE 8ª



OP6465069



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2025

Con cargo al resultado del ejercicio 2024 se repartieron en dicho año un total de 2.568.919,90 euros, con fecha de 19 de junio de 2025 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de dividendos con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 por importe bruto de 16.915.330,46 euros previo acuerdo del Consejo de Administración de dicha fecha y que ha sido pagado el 30 de junio de 2025.

Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- El 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones de otras entidades.
- El 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones de otras entidades.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

La propuesta que realizan los Administradores a la Junta General de Accionistas es el 80% de los beneficios obtenidos.

4. – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1 Inmovilizado intangible

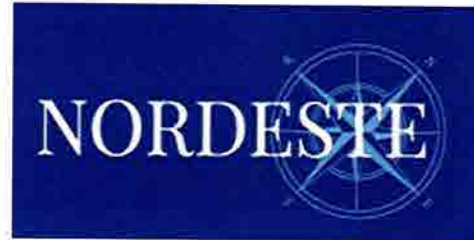
El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.



CLASE 8.^a



OP6465070



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

a) Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente a su precio de adquisición o a su coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro si las hubiera. La amortización está calculada siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización en función del plazo de vida útil estimado para cada elemento del inmovilizado material.

Los intereses de los préstamos asociados a las construcciones en curso incrementan el valor de coste del inmovilizado.

Los coeficientes de amortización y años de vida útil son los siguientes:

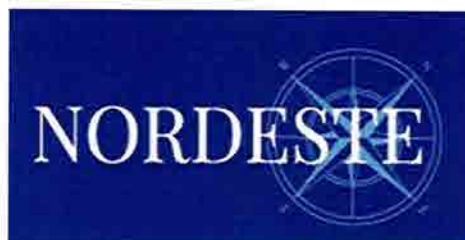
Amortización del inmovilizado material		
Elementos del inmovilizado	Años de vida útil	% amortización
Maquinaria	8	12
Instalaciones	10	10
Grandes reparaciones sobre instalaciones	10	10
Utillaje	de 3 a 4	30 - 25
Menaje y lencería	de 3 a 4	30 - 25
Cristalería	2	50
Mobiliario y equipos de oficina	10	10
Equipos para procesos de la información .	4	25
Decoración	6	18
Elementos de transporte	6	16



CLASE 8.^a



OP6465071



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoren sus flujos de caja futuros o no amplíen la vida útil de los activos, se registran en la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Los coeficientes de amortización y años de vida útil son los siguientes:

Amortización de las inversiones inmobiliarias		
Elementos del inmovilizado	Años de vida útil	% amortización
Edificios	de 100 a 33,3	1,2 y 3

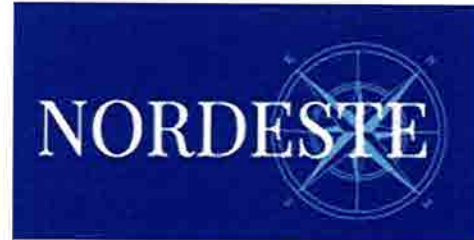
Con periodicidad anual, la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. En consecuencia, se producirá una pérdida por deterioro cuando el valor en libros de un activo supere su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.



CLASE 8.^a



0P6465072



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. **Cuentas Anuales ejercicio 2025**

Las pérdidas por deterioro así como las reversiones de las mismas, se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se devengan. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Cuando una inversión inmobiliaria se deteriora, las amortizaciones de ejercicios siguientes se determinan considerando el nuevo valor en libros del activo y su vida útil.

4.4 Arrendamientos

4.4.1. Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe se encuentra valorado a valor razonable del bien arrendado. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

4.4.2. Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

4.5. – Instrumentos financieros

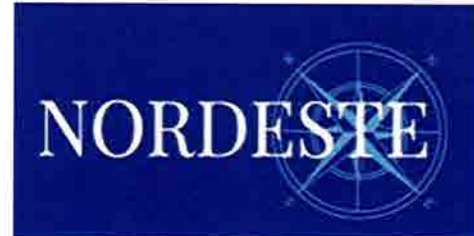
Los instrumentos financieros que posee la sociedad se clasifican en las siguientes categorías:



CLASE 8.^a



OP6465073



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

4.5.1. Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

Valoración inicial

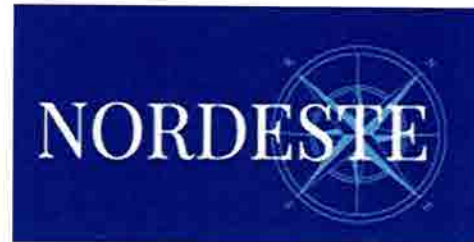
Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.



CLASE 8.^a



OP6465074



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Valoración posterior

Posteriormente se valoran a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado. Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado. La pérdida por deterioro de valor de estos activos financieros es la diferencia entre el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima que se van a generar y su valor en libros. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, se reconocen como un gasto o como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Activos financieros a coste.

Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

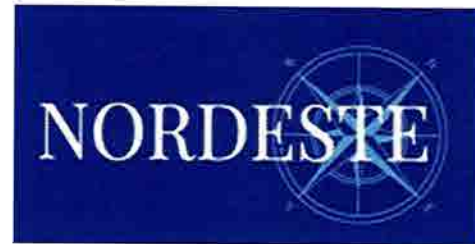
Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.



CLASE 8.^a



OP6465075



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Valoración inicial

Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto para la inversiones en el patrimonio de empresas del grupo cuyos costes de transacción se imputan a resultados.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Los préstamos participativos se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que corresponda a la empresa, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

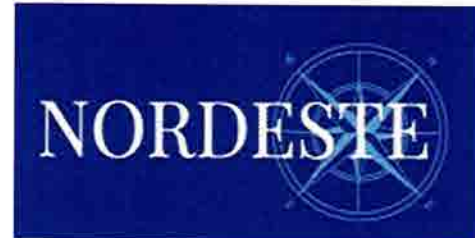
El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcularán, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.



CLASE 8.^a



OP6465076



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2025

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calculará en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

c) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Un activo financiero deberá incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las categorías de activos financieros mencionadas anteriormente.

Los activos financieros mantenidos para negociar se incluirán obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

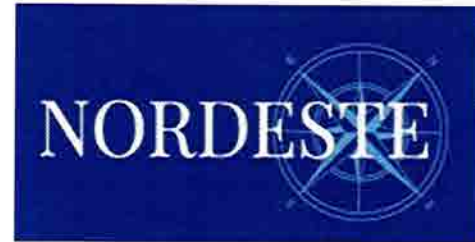
- a) Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).
- b) Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o



CLASE 8.ª



OP6465077



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

c) Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5.2. Pasivos financieros

Clasificación

Los pasivos financieros que posee la sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

Pasivos Financieros a coste Amortizado.

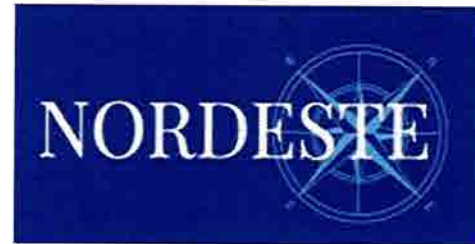
Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.



CLASE 8.ª



OP6465078



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Valoración inicial

Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Posteriormente se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

La sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.6 Fianzas a corto y largo plazo

Las fianzas y los depósitos están contabilizados por la cantidad depositada que coincide con el importe a recuperar en su día, dado que en el caso de las fianzas a largo plazo la diferencia entre su coste amortizado y el importe desembolsado es insignificante.



CLASE 8.^a



0P6465079



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

4.7 Impuesto sobre beneficios

Régimen especial SOCIMI del impuesto sobre sociedades

La Sociedad está acogida al régimen especial establecido en el artículo 9 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (nota 1 de esta memoria).

No obstante, en los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 se establece un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009. Este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo.

El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de mantener las ventajas fiscales establecidas en la misma.

En este sentido, la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de ajuste en el futuro derivado del Impuesto sobre Sociedades.

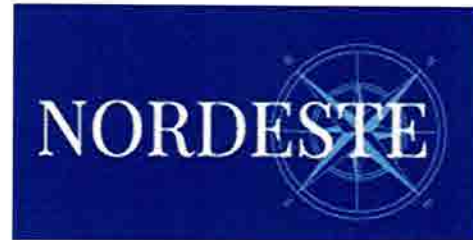
Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y las hipótesis empleadas sean razonables, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja en los próximos ejercicios, lo que se haría, en su caso, de forma prospectiva.



CLASE 8.^a



0P6465080



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Régimen General

El régimen especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009 prevé ciertos supuestos en los que las rentas se ven sometidas al gravamen general del impuesto.

De esta forma, el incumplimiento del requisito de permanencia a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Por otro lado, el régimen fiscal de entrada-salida de este régimen especial regulado en el artículo 12 de la Ley 11/2009, establece que tributan al tipo de gravamen general los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible del impuesto en el momento de aplicación del régimen fiscal especial.

La compañía cuenta con activos y pasivos diferidos que al cierre del ejercicio 2025 ascienden a 300 miles de euros y 1.800 miles de euros respectivamente, generados con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial y que por tanto tributarán en ejercicios futuros al tipo de gravamen general del 25%.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

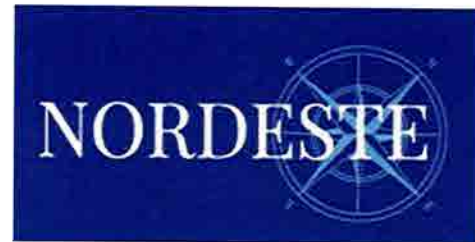
El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o



CLASE 8.ª



OP6465081



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2025

recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

4.8 Ingresos y gastos

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

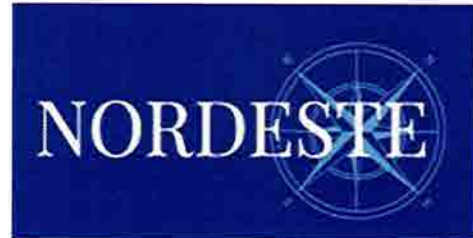
Los ingresos ordinarios de la compañía consisten principalmente en el arrendamiento de los hoteles de su propiedad a la sociedad H. Santos D, S.L. que se encarga de su explotación, según se indica en las notas 15.1 y 19.



CLASE 8.^a



0P6465082



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

El importe de estos ingresos consiste en una parte variable en función del nivel de producción de cada hotel.

Por otro lado se obtienen ingresos por el arrendamiento de locales y viviendas, estos ingresos vienen determinados en el contrato de alquiler con los inquilinos

En base al modelo de reconocimiento de ingresos, los servicios por el arrendamiento de los hoteles se reconocen a medida que estos se van prestando y la cobrabilidad de las correspondientes cuentas a cobrar está razonablemente asegurada.

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como activo.

Los ingresos se valoran netos de impuestos y descuentos.

4.9 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones entre partes vinculadas se registran a valor razonable.

4.10 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones se valoran por el valor razonable del importe concedido y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.

Al tratarse de subvenciones no reintegrables se encuentran registradas, por el importe pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias, en patrimonio neto.



CLASE 8.^a



OP6465083



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

5. – INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y el movimiento de las distintas cuentas del inmovilizado intangible y de su correspondiente amortización acumulada durante el ejercicio 2025 comparado con la composición y movimiento del ejercicio 2024 anterior han sido los siguientes:

Inmovilizado Intangible Ejercicio 2025				
(Importes en euros)				
Concepto	Saldo al 31.12.24	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.25
Coste				
Aplicaciones informáticas	57.953,79	-	-	57.953,79
Total Coste	57.953,79	-	-	57.953,79
Amortización Acumulada				
Aplicaciones informáticas	(57.953,79)	-	-	(57.953,79)
Total Amort. Acumulada	(57.953,79)	-	-	(57.953,79)
Total valor neto contable	-			-

Inmovilizado Intangible Ejercicio 2024				
(Importes en euros)				
Concepto	Saldo al 31.12.23	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.24
Coste				
Aplicaciones informáticas	57.953,79	-	-	57.953,79
Total Coste	57.953,79	-	-	57.953,79
Amortización Acumulada				
Aplicaciones informáticas	(57.953,79)	-	-	(57.953,79)
Total Amort. Acumulada	(57.953,79)	-	-	(57.953,79)
Total valor neto contable	-			-

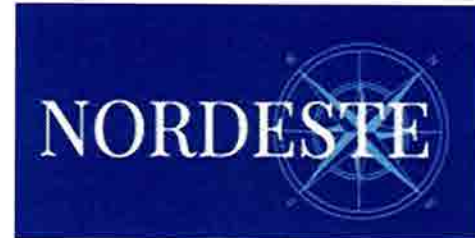
El inmovilizado intangible se encuentra totalmente amortizado al cierre del ejercicio, al igual que en el ejercicio anterior.



CLASE 8.^a



OP6465084



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

6. – INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y el movimiento de las distintas cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada durante el ejercicio 2025 comparado con la composición y movimiento del ejercicio 2024 anterior han sido los siguientes:

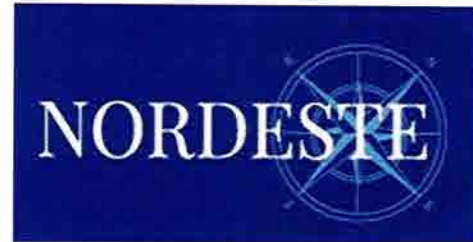
Inmovilizado Material Ejercicio 2025 (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.24	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.25
Coste					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	20.232,72				20.232,72
Uillaje	175.606,52				175.606,52
Otras instalaciones	14.547.050,61	452.961,64		1.894.927,07	16.894.939,32
Mobiliario	8.845.571,08	55.850,00		532.155,63	9.433.576,71
Equipos proceso de información	114.217,02				114.217,02
Elementos de transporte	16.600,00				16.600,00
Otro inmovilizado material	927.091,53				927.091,53
Construcciones en curso	771.721,38	5.421.945,13		(5.661.333,51)	532.333,00
Total Coste	25.418.090,86	5.930.756,77	-	(3.234.250,81)	28.114.596,82
Amortización Acumulada					
Construcciones	-				-
Maquinaria	(18.371,12)	(1.491,04)			(19.862,16)
Uillaje	(155.224,51)	(13.760,36)			(168.984,87)
Otras instalaciones	(5.808.458,20)	(1.494.969,62)			(7.303.427,82)
Mobiliario	(5.034.551,74)	(871.901,48)			(5.906.453,22)
Equipos proceso de información	(110.717,14)	(633,04)			(111.350,18)
Elementos de transporte	(16.600,00)	-			(16.600,00)
Otro inmovilizado material	(898.317,29)	(5.423,40)			(903.740,69)
Total Amort. Acumulada	(12.042.240,00)	(2.388.178,94)	-	-	(14.430.418,94)
Total valor neto contable	13.375.850,86				13.684.177,88



CLASE 8.^a



OP6465085



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Inmovilizado Material Ejercicio 2024 (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.23	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.24
Coste					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	20.232,72	-	-	-	20.232,72
Uillaje	349.783,52	-	(174.177,00)	-	175.606,52
Otras instalaciones	10.270.985,25	222.949,65	-	4.053.115,71	14.547.050,61
Mobiliario	7.909.039,15	160.249,45	-	776.282,48	8.845.571,08
Equipos proceso de información	112.698,57	1.518,45	-	-	114.217,02
Elementos de transporte	16.600,00	-	-	-	16.600,00
Otro inmovilizado material	896.961,44	-	-	30.130,09	927.091,53
Construcciones en curso	1.479.267,88	4.151.981,78	-	(4.859.528,28)	771.721,38
Total Coste	21.055.568,53	4.536.699,33	(174.177,00)	-	25.418.090,86
Amortización Acumulada					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	(15.943,20)	(2.427,92)	-	-	(18.371,12)
Uillaje	(305.606,32)	(23.795,19)	174.177,00	-	(155.224,51)
Otras instalaciones	(4.669.473,55)	(1.138.984,65)	-	-	(5.808.458,20)
Mobiliario	(4.228.428,91)	(806.122,83)	-	-	(5.034.551,74)
Equipos proceso de información	(110.461,05)	(256,09)	-	-	(110.717,14)
Elementos de transporte	(16.600,00)	-	-	-	(16.600,00)
Otro inmovilizado material	(896.329,22)	(1.988,07)	-	-	(898.317,29)
Total Amort. Acumulada	(10.242.842,25)	(1.973.574,75)	174.177,00	-	(12.042.240,00)
Total valor neto contable	10.812.726,28				13.375.850,86

El traspaso de construcciones en curso del ejercicio 2025, se debe principalmente a una ampliación del Hotel Saray de Granada y a una reforma del Hotel Las Arenas de Valencia. Parte de las construcciones en curso han sido reclasificadas al epígrafe inversiones inmobiliarias.

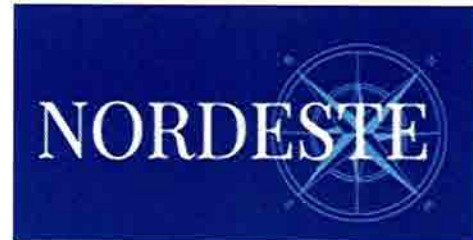
El inmovilizado material totalmente amortizado, por grupos de elementos, a 31 de diciembre de 2025 comparado con las cifras del ejercicio anterior es el siguiente:



CLASE 8.^a



0P6465086



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2025

Elementos del inmovilizado material totalmente amortizados

Concepto	Importe 31.12.2025	Importe 31.12.2024
Importes en euros		
Maquinaria	12.486,00	-
Uillaje	141.718,26	115.624,86
Otroas	1.909,91	-
Equipos proceso de información	110.164,72	110.164,72
Elementos de transporte	16.600,00	16.600,00
Otro inmovilizado material	896.961,44	896.961,44
Total	1.179.840,33	1.139.351,02

7. – INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y el movimiento de las distintas partidas incluidas en el epígrafe de inversiones inmobiliarias y de su correspondiente amortización acumulada durante el ejercicio 2025 comparado con la composición y movimiento del ejercicio 2024 anterior han sido los siguientes:

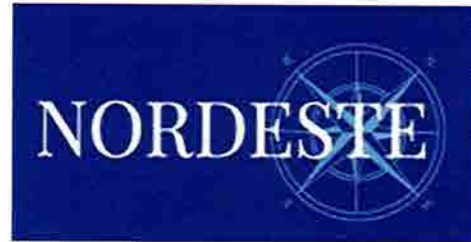
Inversiones inmobiliarias Ejercicio 2025 (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.24	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.25
Coste					
Solares y vivienda	56.313.244,26	-	-	-	56.313.244,26
Construcciones	322.065.190,33	-	-	3.234.250,81	325.299.441,14
Total Coste Construcciones	378.378.434,59	-	-	3.234.250,81	381.612.685,40
Amortización Acumulada					
Amort. Acumu. Construcciones	(140.385.253,35)	(9.193.475,88)	-	-	(149.578.729,23)
Total Amort. Acumulada Construcciones	(140.385.253,35)	(9.193.475,88)	-	-	(149.578.729,23)
Deterioro de Inversiones Inmobiliarias	(2.993.594,81)	-	1.895.848,80	-	(1.097.746,01)
Total valor neto contable	234.999.586,43	(9.193.475,88)	1.895.848,80	3.234.250,81	230.936.210,16



CLASE 8.ª



OP6465087



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Inversiones inmobiliarias Ejercicio 2024 (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.23	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.24
Coste					
Solares y vivienda	53.939.617,45	2.373.626,81	-	-	56.313.244,26
Construcciones	319.085.279,64	2.979.910,69	-	-	322.065.190,33
Total Coste Construcciones	373.024.897,09	5.353.537,50	-	-	378.378.434,59
Amortización Acumulada					
Amort. Acumu. Construcciones	(131.381.973,48)	(9.003.279,87)	-	-	(140.385.253,35)
Total Amort. Acumulada Construcciones	(131.381.973,48)	(9.003.279,87)	-	-	(140.385.253,35)
Deterioro de Inversiones Inmobiliarias	(5.223.920,30)	(425.336,47)	2.655.661,96	-	(2.993.594,81)
Total valor neto contable	236.419.003,31	(4.075.078,84)	2.655.661,96	-	234.999.586,43

Al cierre del ejercicio 2025 la dirección procede a la revisión del valor de sus inversiones inmobiliarias para adecuarlo al valor de mercado. La valoración en base a la cual se realizaron las correcciones valorativas que se detallan en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, fue realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. siguiendo los criterios mencionados en la nota 2.4 de esta memoria.

Como resultado de dichas valoraciones fue necesario revertir parte del deterioro de valor de ciertas inversiones inmobiliarias de la compañía por importe de 1.895 miles de euros, del total del deterioro registrado en el ejercicio anterior que ascendió a 2.994 miles de euros en el ejercicio anterior.

Todo el inmovilizado material de la compañía y sus inversiones inmobiliarias se encuentran afectos a la explotación, siendo los criterios de valoración utilizados han sido los descritos en la nota 4 de esta memoria.

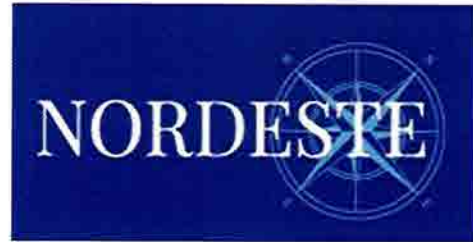
Las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 13.343.772,13 euros, que se corresponden con los Hoteles Praga, Agumar, Santemar y Nixe (13.343.772,13 euros en el ejercicio 2024).



CLASE 8.^a



OP6465088



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2025

El arrendatario de los edificios tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material de la sociedad.

Existen subvenciones concedidas directamente relacionadas con los activos recogidos dentro de este epígrafe. La información correspondiente a estas subvenciones se ofrece en la nota 10 de la memoria.

En lo que se refiere a los inmuebles propiedad de la compañía que se registran dentro de la partida “**Construcciones**” se ofrece la siguiente información:

Información referente a los Inmuebles propiedad de la Compañía	
Separación entre el valor del terreno, de construcción y amortización acumulada	
	Inmuebles destinados a explotación Hotelera
Clasificación	Generadores Ingresos
Información 2024	
Terrenos	56.313.244,26
Construcciones	322.065.190,33
Valor de coste 31.12.2024	378.378.434,59
Amortización acumulada	(140.385.253,35)
Deterioro de valor	(2.993.594,81)
Valor neto contable 31.12.2024	234.999.586,43
Información 2025	
Terrenos	56.313.244,26
Construcciones	325.299.441,14
Valor de coste 31.12.2025	381.612.685,40
Amortización acumulada	(149.578.729,23)
Deterioro de valor	(1.097.746,01)
Valor neto contable 31.12.2025	230.936.210,16

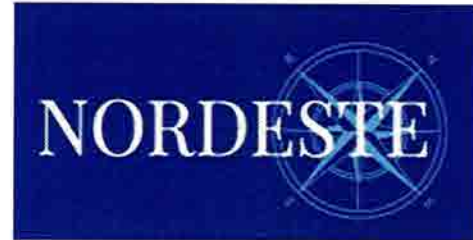
Los ingresos obtenidos de estos arrendamientos se detallan en la nota 19 “Información segmentada”, donde se desglosa el importe neto de la cifra de negocios de la Compañía.



CLASE 8.^a



0P6465089



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

8. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS – ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los activos financieros clasificados por categorías para el ejercicio 2025, comparados con el ejercicio anterior es el siguiente:

Descripción	(Importes en euros)	
	Saldo 31.12.25	Saldo 31.12.24
	Créditos, Derivados, Otros	Créditos, Derivados, Otros
Clasificados a largo plazo		
Activos financieros a coste amortizado	104.205,64	108.301,19
Clasificados a corto plazo		
Activos financieros a coste amortizado	3.466.018,04	6.070.123,38
Total	3.570.223,68	6.178.424,57

8.1 Activos financieros a coste amortizado

La cartera activos financieros a coste a corto y largo plazo tiene el detalle siguiente:

Cartera de activos financieros a coste amortizado		
Descripción	31.12.2025	31.12.2024
Importes en euros		
Créditos concedidos a empresas del grupo (Nota 15)	-	-
Fianzas constituidas	104.205,64	108.301,19
Clasificados en el largo plazo	104.205,64	108.301,19
Clientes por ventas y prestación de servicios	23.390,13	31.229,47
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	3.382.871,17	5.979.872,85
Creditos y deudores varios	59.756,74	58.521,06
Fianzas y depositos constituidas	-	500,00
Clasificados en el corto plazo	3.466.018,04	6.070.123,38
Total	3.570.223,68	6.178.424,57

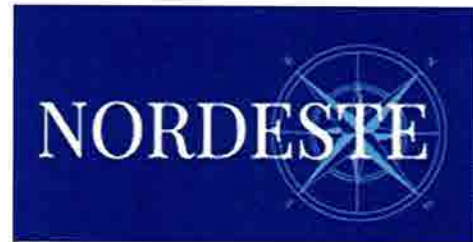
No hay correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de créditos.



CLASE 8.^a



OP6465090



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

9. – FONDOS PROPIOS

El movimiento de las cuentas incluidas en este grupo durante el ejercicio 2025 comparados con el ejercicio anterior es el siguiente:

EJERCICIO 2025

Concepto	Fondos Propios				Saldo al 31.12.25
	Saldo al 31.12.24	Altas	Bajas	Traspos	
Importes en euros					
Capital suscrito	49.970.000,00	-	-	-	49.970.000,00
Prima emisión	196.328.493,04	-	-	-	196.328.493,04
Reserva Legal	2.815.007,90	-	-	2.706.145,88	5.521.153,78
Reservas Voluntarias	4.142.824,54	-	(16.915.330,46)	21.786.393,05	9.013.887,13
Resultados negat. ejer. ant.	-	-	-	-	-
Pérdidas y Ganancias	27.061.458,83	27.160.514,50	-	(27.061.458,83)	27.160.514,50
Dividendo a cuenta	(2.568.919,90)	-	(2.568.919,89)	2.568.919,90	(2.568.919,89)
Totales	277.748.864,41	27.160.514,50	(19.484.250,35)	-	285.425.128,56

EJERCICIO 2024

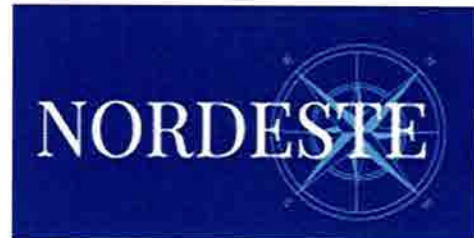
Concepto	Fondos Propios				Saldo al 31.12.24
	Saldo al 31.12.23	Altas	Bajas	Traspos	
Importes en euros					
Capital suscrito	49.970.000,00	-	-	-	49.970.000,00
Prima emisión	196.328.493,04	-	-	-	196.328.493,04
Reserva Legal	555.669,91	-	-	2.259.337,99	2.815.007,90
Reservas Voluntarias	76.016,17	-	(16.267.233,49)	20.334.041,86	4.142.824,54
Resultados negat. ejer. ant.	-	-	-	-	-
Pérdidas y Ganancias	22.593.379,85	27.061.458,83	-	(22.593.379,85)	27.061.458,83
Dividendo a cuenta	(5.669.530,20)	(2.568.919,90)	5.669.530,20	-	(2.568.919,90)
Totales	263.854.028,77	24.492.538,93	(10.597.703,29)	-	277.748.864,41



CLASE 8.^a



OP6465091



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

9.1 Capital

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social asciende a 49.970.000,00 euros dividido en 49.970.000 acciones numeradas del 1 al 49.970.000, ambos inclusive, de 1 euro de valor nominal de cada una de ellas, iguales, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones y que se encuentra totalmente desembolsado.

9.2 Prima de emisión

La prima de emisión al cierre del ejercicio 2025 asciende a 196.328.493,04 €, lo que implica una prima individual por cada acción de 3,93 euros por cada acción

9.3 Reserva legal

La Reserva Legal no alcanza el límite establecido en el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, del 20% del Capital Social. La sociedad debe destinar el 10% de sus beneficios futuros a dotar la Reserva Legal hasta cubrir el citado 20%

La reserva legal sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin, o al aumento de capital únicamente en la parte que exceda del 10% del capital aumentado.

9.4 Dividendos

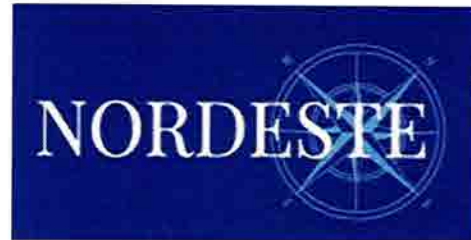
Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 estos estados financieros, la Sociedad ha procedido a repartir dividendos a cuenta del resultado del 2025 de la siguiente manera:



CLASE 8.^a



OP6465092



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Dividendos a cuenta				
Dividendos	Importe en euros		Fecha acuerdo	Fecha pago
	Reparto	Importe		
Dividendo a cuenta resultado 25	1 ^a	856.306,63	12/03/2025	31/03/2025
Dividendo a cuenta resultado 25	2 ^a	856.306,63	12/09/2025	30/09/2025
Dividendo a cuenta resultado 25	3 ^a	856.306,63	09/12/2025	30/12/2025
Total dividendos		2.568.919,89		

La suma de los 3 dividendos anteriores se corresponde con los dividendos a cuenta que figuran en las cuentas anuales de la compañía al cierre del ejercicio 2025 y que ascienden a 2.568 miles de euros.

En fecha de 19 de junio de 2025 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de dividendos con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 por importe bruto de 16.915.330,46 euros previo acuerdo del Consejo de Administración de dicha fecha y que ha sido pagado el 30 de junio de 2025.

Los estados contables provisionales formulados por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos son los siguiente:



CLASE 8.^a



OP6465093



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2025

Previsión de beneficios distribibles del ejercicio 2025				
Concepto	Importe en euros			
	1º Reparto	2º Reparto	3º Reparto	
Resultado neto de impuestos provisional	2.967.589,40	17.887.590,93	23.887.487,57	
Menos, dotación de reserva legal	116.345,48	1.788.759,09	2.388.748,76	
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-	-	-	
Dividendos ya distribuidos en el año	-	856.306,63	1.712.613,26	
Estimación de beneficios distribibles del ejercicio 2024	2.851.243,92	15.242.525,21	19.786.125,55	
Dividendos a cuenta distribuidos en acuerdo de junta	856.306,63	856.306,63	856.306,63	

Previsión de tesorería del periodo entre fecha de acuerdo y un año después				
Concepto				
Saldo de tesorería a fecha de acuerdo	35.041.757,53	30.006.091,30	42.962.101,76	
Cobros proyectados	37.900.000,00	39.370.000,00	43.538.466,30	
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta	40.382.319,25	38.569.813,19	34.343.599,29	
Saldos de tesorería proyectado (un año después)	32.559.438,28	30.806.278,11	52.156.968,77	

Los pagos proyectados y la tesorería del tercer reparto pueden variar si se adquiere un nuevo inmueble en una ciudad de referencia tal y como se comenta en los hechos posteriores de la presente memoria.

Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, la sociedad ha procedido a repartir dividendos de la siguiente manera

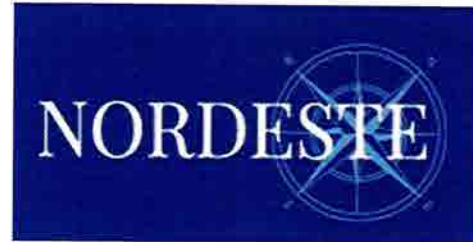
Dividendos a cuenta				
Dividendos	Importe en euros			
	Reparto	Importe	Fecha acuerdo	Fecha pago
Dividendo a cuenta resultado 24	1ª	856.306,64	26/02/2024	27/02/2024
Dividendo a cuenta resultado 24	2ª	856.306,63	02/09/2024	26/09/2024
Dividendo a cuenta resultado 24	3ª	856.306,63	18/12/2024	27/12/2024
Total dividendos		2.568.919,90		



CLASE 8.^a
ULTRALUZ



OP6465094



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2025

La suma de los 3 dividendos anteriores se corresponde con los dividendos a cuenta que figuran en las cuentas anuales de la compañía al cierre del ejercicio 2024 y que ascienden a 2.568 miles de euros.

En fecha de 13 de junio de 2024 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de dividendos con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 por importe bruto de 10.597.703,29 euros previo acuerdo del Consejo de Administración de dicha fecha y que ha sido pagado el 1 de julio de 2024.

Los estados contables provisionales formulados por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos son los siguientes:

Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2024				
Concepto	Importe en euros			
	1º Reparto	2º Reparto	3º Reparto	
Resultado neto de impuestos provisional	1.163.454,83	16.486.510,82	23.364.261,26	
Menos, dotación de reserva legal	116.345,48	1.648.651,08	2.336.426,13	
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-	-	-	
Dividendos ya distribuidos en el año	-	856.306,63	1.712.613,27	
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2024	1.047.109,35	13.981.553,11	19.315.221,86	
Dividendos a cuenta distribuibles en acuerdo de junta	856.306,64	856.306,63	856.306,63	

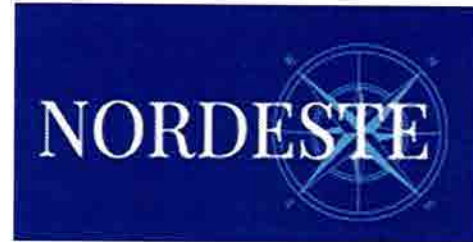
Previsión de tesorería del periodo entre fecha de acuerdo y un año después				
Concepto				
Saldo de tesorería a fecha de acuerdo	50.364,17	25.111.489,56	25.446.887,65	
Cobros proyectados	39.957.096,36	40.023.905,99	38.438.349,61	
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta	22.902.311,84	36.580.409,16	30.256.143,51	
Saldos de tesorería proyectado (un año después)	17.105.148,69	28.554.986,39	33.629.093,75	



CLASE 8.^a
CULTURA



OP6465095



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

10. – SUBVENCIONES

Las subvenciones recibidas pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias tienen el siguiente detalle:

EJERCICIO 2025

Subvenciones Ejercicio 2025				
Subvencion	Saldo a 31.12.24	Subvenciones recibidas	Traspaso resultado	Saldo a 31.12.25
Importes en euros				
Subv. Audiovisuales Miramar	9.437,80	-	(2.380,95)	7.056,85
Subv. Mobiliario Miramar	140.462,82	-	(35.435,61)	105.027,21
Subv.B. equipo Miramar	181.131,65	-	(45.695,44)	135.436,20
Subv.Obra Civil Miramar	2.302.303,18	-	(81.510,64)	2.220.792,54
Total Importe Brutos	2.633.335,44	-	(165.022,64)	2.468.312,80
Impuestos Diferidos	-	-	-	-
Total Sub Netas Impuestos	2.633.335,44	-	(165.022,64)	2.468.312,80

EJERCICIO 2024

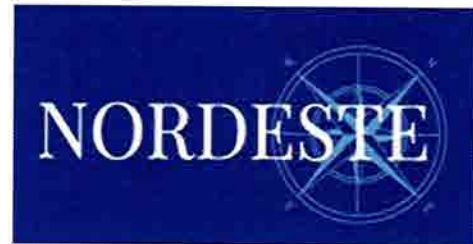
Subvenciones Ejercicio 2024				
Subvencion	Saldo a 31.12.23	Subvenciones recibidas	Traspaso resultado	Saldo a 31.12.24
Importes en euros				
Subv. Audiovisuales Miramar	11.818,75	-	(2.380,95)	9.437,80
Subv. Mobiliario Miramar	175.898,42	-	(35.435,61)	140.462,82
Subv.B. equipo Miramar	226.827,09	-	(45.695,44)	181.131,65
Subv.Obra Civil Miramar	2.383.813,82	-	(81.510,64)	2.302.303,18
Total Importe Brutos	2.798.358,08	-	(165.022,64)	2.633.335,44
Impuestos Diferidos	-	-	-	-
Total Sub Netas Impuestos	2.798.358,08	-	(165.022,64)	2.633.335,44



CLASE 8.ª



OP6465096



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Se corresponde a una subvención recibida de la Junta de Andalucía en el 2018 para el desarrollo del Hotel Miramar.

11. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS - PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los pasivos financieros clasificados por categorías para el ejercicio 2025, comparado con el ejercicio anterior es el siguiente:

Descripción	Pasivos Financieros (Importes en euros)		Ejercicio 2024	
	Deudas con entidades de crédito	Debitos, Derivados y Otros	Deudas con entidades de crédito	Debitos, Derivados y Otros
Clasificados a largo plazo				
Pasivos financieros a coste amortizado	-	227.673,69	-	235.393,69
Clasificados a corto plazo				
Pasivos financieros a coste amortizado	-	1.369.704,71	-	208.542,43
Total	-	1.597.378,40	-	443.936,12

11.1 Débitos derivados y otros

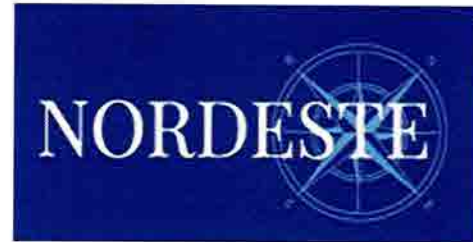
La partida pasivos a coste amortizado en la categoría de débitos derivados y otros tienen el siguiente detalle:



CLASE 8.^a



OP6465097



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Cartera de otros debitos y partidas a pagar		
Descripción	31.12.25	31.12.24
Importes en euros		
Fianzas recibidas	227.673,69	235.393,69
Clasificados en el largo plazo	227.673,69	235.393,69
Proveedores y empresas del grupo	37.578,82	759,71
Proveedores y acreedores comerciales	62.103,46	1.723,84
Provision facturas pendientes de recibir	152.593,58	24.921,22
Personal	5.512,93	5.314,30
Proveedores de inmovilizado	1.111.915,92	175.823,36
Clasificados en el corto plazo	1.369.704,71	208.542,43
Total	1.597.378,40	443.936,12

Información sobre el período de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “deber de información” de la ley 15/2010, de 5 de julio.

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y con respecto a la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las Cuentas Anuales en relación con dicha Ley, se presenta la siguiente información:

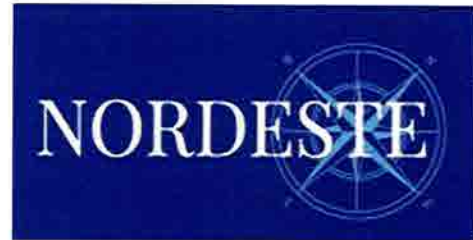
Información sobre el periodo medio de pago a proveedores		
Concepto	Días 2025	Días 2024
Periodo medio de pago a proveedores	19,24	14,12
Ratio de las operaciones pagadas	20,44	14,16
Ratio de las operaciones pendientes de pago	28,23	25,17
	Euros	Euros
Total Pagos realizados	374.865,38	705.880,86
Total pagos pendientes	49.718,01	2.130,50



CLASE 8.^a



0P6465098



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2025

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

Concepto	2025		2024	
	Importe	%	Importe	%
Volúmen Monetario	374.865,38	100,0%	704.244,39	99,8%
Nº de facturas pagadas	489	100,0%	288	98,0%

12. - INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de riesgos financieros de la sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar las exposiciones a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez.

a). – Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

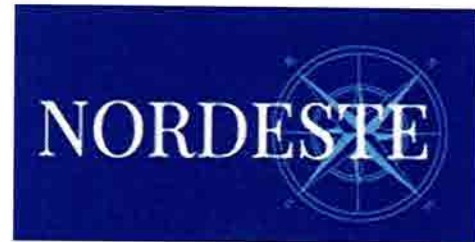
Con carácter general la sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio y no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros. La Sociedad tiene cartera de clientes principalmente empresas relacionadas.



CLASE 8.^a



OP6465099



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

b). – Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundamentada en el mantenimiento de suficiente efectivo o depósitos de liquidez inmediata. La empresa presenta una liquidez suficiente para liquidar sus posiciones de mercado.

La Sociedad no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y disponibilidades de crédito para afrontar las salidas necesarias en sus operaciones habituales. En el caso de necesidad puntual de financiación, la Sociedad acude a préstamos y pólizas de crédito.

c). – Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitíguen estos riesgos.

Los tipos de interés de referencia de la deuda, si se contrata, son, fundamentalmente, el Euribor.

13. - SITUACIÓN FISCAL

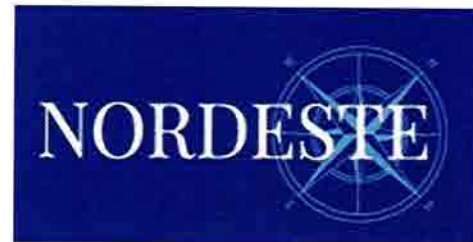
Con fecha 28 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal, la opción adoptada por la Junta General de Accionistas de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI regulado en la Ley 11/2009. En consecuencia, desde el ejercicio 2022 la



CLASE 8.^a



OP6465100



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2025

sociedad tributa en relación del Impuesto de Sociedades bajo ese régimen especial. Hasta el ejercicio 2021 la compañía tributaba en relación a este impuesto en el régimen general.

De acuerdo con la legislación vigente las declaraciones efectuadas por los diferentes impuestos no se considerarán definitivas hasta haber sido comprobadas por la Inspección de Hacienda o por haber transcurrido el plazo de prescripción, que es de cuatro años. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Compañía tiene pendientes de inspección todos los impuestos presentados desde su constitución al estar pendientes de prescripción.

13.1 Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre sociedades

Ejercicio 2025

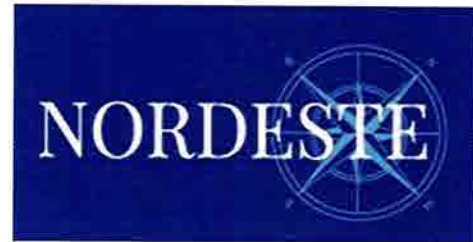
Conciliación del Resultado Contable con la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades		
Concepto	Régimen Socimi - 0%	Régimen General - 25%
Importes en euros		
Resultado Contable despues de impuestos	27.160.514,50	-
<u>Diferencias permanentes</u>		
Aumentos		
Impuesto sobre beneficios	730.656,39	-
Gastos no deducibles	6.219,62	-
Disminuciones		
Reducción BI por Ajuste de Fusión		
<u>Diferencias temporarias</u>		
Aumentos		
Reversión de impuestos diferidos derivados de la capitalización de intereses con origen en ejercicios anteriores	-	198.506,43
Libertad de amortización	-	79.169,11
Reversion impuestos diferidos por operaciones de leasing con origen en ejercicios anteriores	-	160.468,63
Disminuciones:		
Reversión deterioro de inmuebles	(1.895.848,80)	-
Base Imponible	26.001.541,71	438.144,17



CLASE 8.^a



OP6465101



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Ejercicio 2024

Conciliación del Resultado Contable con la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades		
Concepto	Régimen Socimi - 0%	Régimen General - 25%
Importes en euros		
Resultado Contable despues de impuestos	27.061.458,83	-
<u>Diferencias permanentes</u>		
Aumentos		
Impuesto sobre beneficios	610.021,26	-
<u>Diferencias temporarias</u>		
Aumentos		
Deterioro de inmuebles	425.336,47	-
Reversión de impuestos diferidos derivados de la capitalización de intereses con origen en ejercicios anteriores	-	196.691,23
Libertad de amortización	-	79.169,11
Reversion impuestos diferidos por operaciones de leasing con origen en ejercicios anteriores	-	162.680,86
Disminuciones:		
Reversión deterioro de inmuebles	(2.655.661,96)	-
Reversión ajuste sobre la deducibilidad de amortización contable de los ejercicios 2013-2014	-	(538.511,48)
Base Imponible	25.441.154,60	(99.970,28)

13.2 Desglose del gasto / ingreso por impuestos sobre beneficios en el ejercicio

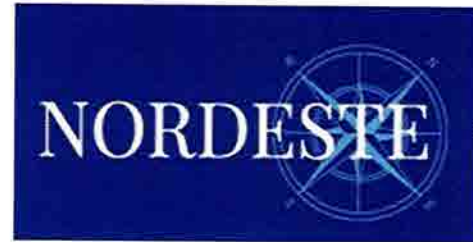
El desglose del gasto por impuesto de sociedades es el siguiente:



CLASE 8.^a



OP6465102



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades (Euros)		
Concepto	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Impuesto Corriente	-	-
- Por operaciones continuadas	-	-
Impuesto Diferido	-	-
- Por operaciones continuadas	-	-
Total gasto por impuesto	-	-

Adicionalmente en el ejercicio se ha liquidado el gravamen especial previsto en el artículo 9.4 de la ley 11/2009 que asciende al 15% de los beneficios del ejercicio anterior no distribuidos entre los socios una vez atendidas las reservas legales. El importe del gravamen especial ha ascendido a 731 miles de euros, 610 miles de euros en el ejercicio anterior.

13.3 Activos por impuesto diferido

La partida de activos por impuestos diferidos de los ejercicios 2025 y 2024 tiene el siguiente detalle:

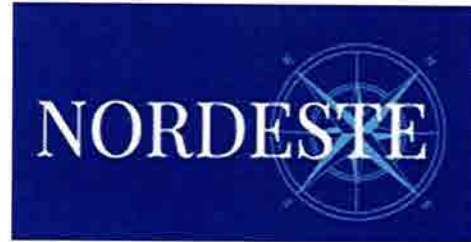
Activos por impuesto diferido EJERCICIO 2025 (Euros)					
	Saldo 31.12.2024	Ejercicio 2025		Saldo 31.12.2025	
	Impuestos diferidos derivados de bases imponibles negativas pendientes de compensar				
Año de generación	Base a 31.12.2024	Diferidos al inicio ejerc.	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 31.12.2025
Año 2020	817.911,16	204.477,79	(109.536,04)	94.941,75	817.911,16
Año 2022	107.086,80	26.771,70		26.771,70	107.086,80
Año 2023	175.647,38	43.911,85		43.911,85	175.647,38
Año 2024	99.970,28	24.992,57		24.992,57	99.970,28
Subtotal	1.200.615,62	300.153,91	(109.536,04)	190.617,87	1.200.615,62
		Inicio Ejercicio	Movimiento ejercicio	Cierre del Ejercicio	
Activos por impuestos diferidos		300.153,91	(109.536,04)	190.617,87	



CLASE 8.^a



OP6465103



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Activos por impuesto diferido EJERCICIO 2024					
(Euros)					
	Saldo 31.12.2023	Ejercicio 2024		Saldo 31.12.2024	
Impuestos diferidos derivados de diferencias temporarias en la amortización					
Año de generación	Base a 31.12.2023	Diferidos al cierre	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 31.12.2024
Año 2013	273.474,84	68.368,71	(68.368,71)	-	-
Año 2014	265.036,76	66.259,19	(66.259,19)	-	-
Subtotal	538.511,60	134.627,90	(134.627,90)	-	-
Impuestos diferidos derivados de bases imponibles negativas pendientes de compensar					
Año de generación	Base a 31.12.2023	Diferidos al inicio ejerc.	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 31.12.2024
Año 2020	817.911,16	204.477,79		204.477,79	817.911,16
Año 2022	107.086,80	26.771,70		26.771,70	107.086,80
Año 2023	175.647,38	43.911,85		43.911,85	175.647,38
Año 2024			24.992,57	24.992,57	99.970,28
Subtotal	1.100.645,34	275.161,34	24.992,57	300.153,91	1.200.615,62
		Inicio Ejercicio	Movimiento ejercicio	Cierre del Ejercicio	
Activos por impuestos diferidos		409.789,24	(109.635,33)	300.153,91	

13.4 Pasivos por impuesto diferido

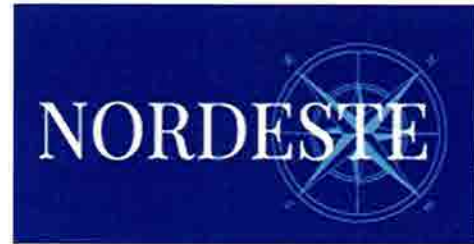
La partida de pasivos por impuestos diferidos de los ejercicios 2025 y 2024 tiene el siguiente detalle:



CLASE 8.ª



OP6465104



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Pasivos por impuesto diferido 2025				
(Euros)				
Concepto	Saldo a 31.12.2025	Saldo a 31.12.2024	Variación	
			Impuesto devengado	Cambio tipo impositivo
Por operaciones de leasing	211.465,43	251.582,59	(40.117,16)	
Por activación intereses	974.200,80	1.023.827,40	(49.626,60)	
Por amortización de Pymes	155.377,16	155.377,16	-	
Por libertad de amortización	350.045,92	369.838,20	(19.792,28)	
Pasivos impuesto diferido PyG	1.691.089,31	1.800.625,35	(109.536,04)	-
Por Subvenciones	-	-	-	
Pasivos impuesto diferido Patrimonio	-	-	-	-
Total pasivos por impuesto diferido	1.691.089,31	1.800.625,35	(109.536,04)	-

Pasivos por impuesto diferido 2024				
(Euros)				
Concepto	Saldo a 31.12.2024	Saldo a 31.12.2023	Variación	
			Impuesto devengado	Cambio tipo impositivo
Por operaciones de leasing	251.582,59	292.252,80	(40.670,21)	
Por activación intereses	1.023.827,40	1.073.000,21	(49.172,81)	
Por amortización de Pymes	155.377,16	155.377,16	-	
Por libertad de amortización	369.838,20	389.630,48	(19.792,28)	
Pasivos impuesto diferido PyG	1.800.625,35	1.910.260,65	(109.635,30)	-
Por Subvenciones	-	-	-	
Pasivos impuesto diferido Patrimonio	-	-	-	-
Total pasivos por impuesto diferido	1.800.625,35	1.910.260,65	(109.635,30)	-



CLASE 8.^a



OP6465105



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Los saldos con las **Administraciones Públicas** tienen el siguiente detalle:

Administraciones Públicas Deudoras (Euros)		
Vencimiento	31.12.25	31.12.24
Activos por impuesto corriente	115.381,22	145.105,26
Organismos de la Seguridad social deudores	3.804,86	-
Total Administraciones Públicas Deudoras	119.186,08	145.105,26

Administraciones Públicas Acreedoras (Euros)		
Vencimiento	31.12.25	31.12.24
H.P. Acreedora por IVA	455.754,11	463.644,73
H.P. Acreedora por retenciones practicadas	179.091,29	178.416,79
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	8.031,04	8.226,37
Total Otras deudas con Administraciones Públicas	642.876,44	650.287,89

13.5 Información requerida por el artículo 86 de la ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades en relación a la operación de escisión en virtud de la cual se constituye la compañía en el ejercicio 2020

La información requerida por el artículo 86 de la ley 27/2014 aparece detallada en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

13.6 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021 (la "Ley de SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Socimi, a continuación se facilita la información referente de la sociedad:

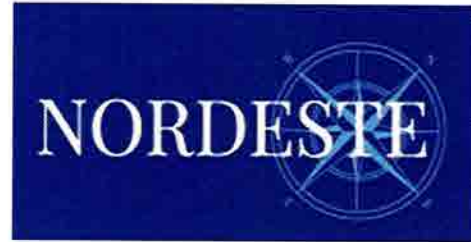
- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI.



CLASE 8.ª



OP6465106



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Al cierre del ejercicio 2022 la compañía mantiene reservas positivas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial SOCIMI por importe de 281 miles de euros.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI.

Al cierre del ejercicio 2025 la compañía mantiene reservas positivas originadas en el ejercicio procedentes de la aplicación del régimen especial SOCIMI por importe de 6.677 miles de euros.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Dividendos distribuidos (importes en euros)			
Ejercicio en que se reparten los dividendos	Año al que corresponde el beneficio distribuido	Beneficio sujeto a gravamen 0%	Beneficio sujeto a gravamen 19%
2022	2022	2.560.180,35	-
2023	2022	594.948,81	-
2023	2023	5.669.530,20	-
2024	2023	10.597.703,29	-
2024	2024	2.568.919,90	-
2025	2024	16.915.330,46	-
2025	2025	2.568.919,89	-
2026	2026	856.306,63	-
Total		42.331.839,53	-

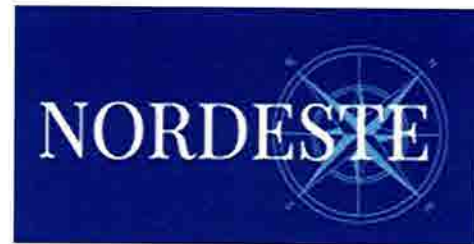
En el cuadro anterior se incluyen los repartos de dividendos aprobados a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales entre las que se encuentran los dividendos a cuenta de los resultados de ejercicio 2022, dividendos a cuenta del ejercicio 2023, dividendos a cuenta del ejercicio 2024 (nota 9), dividendos a cuenta del ejercicio 2025 (nota 9) y dividendos a cuenta del ejercicio 2026.



CLASE 8.ª



OP6465107



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

FECHAS DE ACUERDO DE DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
TIPO DE JUNTA	FECHA	IMPORTE DIVIDENDO
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	12/05/2022	853.393,46
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	02/08/2022	853.393,46
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	02/11/2022	853.393,46
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	23/02/2023	853.393,45
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	23/05/2023	853.393,45
JUNTA GENERAL ORDINARIA	30/05/2023	594.948,81
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	07/06/2023	2.250.130,02
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	25/08/2023	856.306,64
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	28/11/2023	856.306,64
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	26/02/2024	856.306,64
JUNTA GENERAL ORDINARIA	13/06/2024	10.597.703,26
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	23/09/2024	856.306,63
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	18/12/2024	856.306,63
CONSEJO DE ADMINISTRACION	12/03/2025	856.306,63
JUNTA GENERAL ORDINARIA	19/06/2025	16.915.330,46
CONSEJO DE ADMINISTRACION	12/09/2025	856.306,63
CONSEJO DE ADMINISTRACION	09/12/2025	856.306,63
CONSEJO DE ADMINISTRACION	12/03/2026	856.306,63

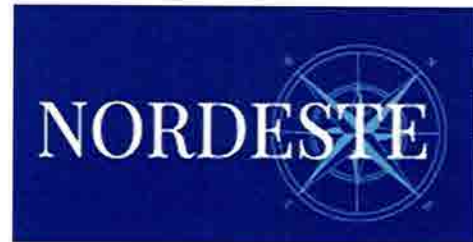
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.



CLASE 8.ª



OP6465108



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

INMUEBLE	CIUDAD	PROVINCIA	FECHA ADQUISICIÓN	FECHA INICIO COMPUTO REGIMEN SOCIMI	TIPO DE ACTIVO
AGUMAR	MADRID	MADRID	2.020	01/01/2022	HOTEL
VAL DE NEU	BAQUEIRA	LERIDA	2.020	01/01/2022	HOTEL
MAYDRIT	MADRID	MADRID	2.020	01/01/2022	HOTEL
PORTA FIRA	BARCELONA	BARCELONA	2.020	01/01/2022	HOTEL
SARAY	GRANADA	GRANADA	2.020	01/01/2022	HOTEL
MIRAMAR	MALAGA	MALAGA	2.020	01/01/2022	HOTEL
NELVA	MURCIA	MURCIA	2.020	01/01/2022	HOTEL
NIXE PALACE	PALMA	PALMA	2.020	01/01/2022	HOTEL
PRAGA	MADRID	MADRID	2.020	01/01/2022	HOTEL
SANTEMAR	SANTANDER	SANTANDER	2.020	01/01/2022	HOTEL
LAS ARENAS	VALENCIA	VALENCIA	2.020	01/01/2022	HOTEL
DIAGONAL	ZARAGOZA	ZARAGOZA	2.020	01/01/2022	HOTEL
SAN VICENTE 16	VALENCIA	VALENCIA	2.020	01/01/2022	RESIDENCIAL
GRAN VÍA DE COLÓN 43	GRANADA	GRANADA	2.024	31/10/2024	RESIDENCIAL

La mayoría de los inmuebles de la Sociedad fueron adquiridos en el 2020 como consecuencia de un proceso de reestructuración empresarial de fusión-escisión, excepto los apartamentos de Granada que fueron adquiridos en el 2025.

No hay participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI.

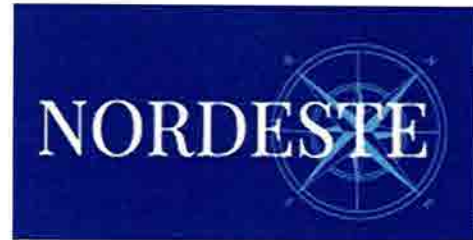
Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad se encuentran dentro de este apartado.



CLASE 8.^a



OP6465109



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

14. - INGRESOS Y GASTOS

14.1 El detalle de la partida “**Cargas Sociales**” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es el siguiente:

Cargas Sociales		
Concepto	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Importe en euros		
Seguridad Social Cargo de la Empresa	89.207,89	78.766,56
Otros gastos sociales	1.394,81	2.682,26
Total	90.602,70	81.448,82

14.2 La partida **Otros ingresos y gastos excepcionales** de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias recoge el resultado neto originado fuera de la actividad normal de la compañía, no recogiendo importes significativos dentro de esta partida susceptibles de ofrecer información detallada.

15. – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

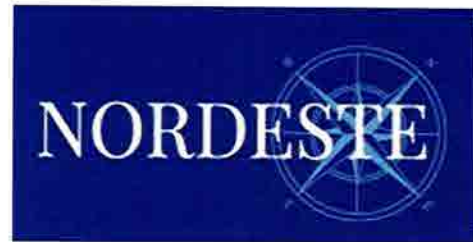
15.1 Las operaciones realizadas a lo largo del ejercicio tienen el siguiente detalle:



CLASE 8.^a



OP6465110



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

Operaciones con empresas del grupo		
Descripción	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Importes en euros		
Ingreso por arrendamiento de hoteles	39.670.667,36	38.815.268,07
Ingresos intereses devengados por ptmos concedidos	-	489.105,32
Gastos por servicios recibidos	(9.338,78)	(79.999,69)

Las principales transacciones recogidas en el cuadro anterior corresponden a los ingresos por arrendamientos de inmuebles a la sociedad H. Santos D, S.L.

Al cierre del ejercicio 2025 la sociedad ha concedido garantías a empresas vinculadas por importe de 419.969,00 euros (451.958,00 euros en el ejercicio anterior) y ha recibido garantías de empresas vinculadas por importe de 395.490,00 euros (cero euros en el ejercicio anterior)

15.2 Los saldos con partes vinculadas tienen el siguiente detalle:

Saldos con partes vinculadas		
Concepto	31.12.2025	31.12.2024
	Empresas del grupo	Empresas del grupo
Importes en euros		
B) ACTIVO CORRIENTE	3.382.871,17	5.979.872,85
Cientes empresas del grupo y vinculadas	3.382.871,17	5.979.872,85
D) PASIVO CORRIENTE	(37.578,82)	(759,71)
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	(37.578,82)	(759,71)

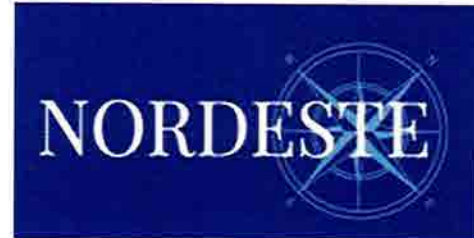
La partida "clientes" recoge los importes pendientes procedentes de operaciones comerciales desarrolladas durante el ejercicio, principalmente por los arrendamientos.



CLASE 8.ª



OP6465111



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2025

15.3 La remuneración de los miembros del consejo de administración por sus funciones laborales durante el ejercicio 2025 asciende a 328.609,70 euros en concepto de salarios y de 50.000,00 euros por primas por asistir al consejo y 332.712,16 euros en concepto de salarios y 50.000,00 euros en concepto de primas por asistir al Consejo en el ejercicio anterior.

No se tienen seguros de vida, fondos de pensiones ni otras ventajas sociales para los miembros del Consejo de Administración y alta dirección.

15.4 El número de sociedades que forman parte del conjunto de sociedades vinculadas son nueve. Los sectores en los que operan son el inmobiliario, hotelero y fincas agropecuarias.

Las sociedades inmobiliarias tienen como actividad el alquiler de viviendas, locales y garajes, además de venta de suelo, la sociedad hotelera explota varios hoteles en territorio español y las sociedades con fincas rústicas realizan actividades cinegéticas de manera esporádica.

El importe agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, cifra de negocios y resultado conjunto de sociedades antes mencionadas es el siguiente:

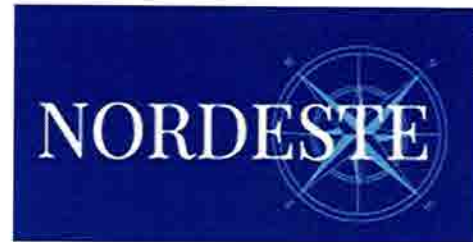
Cifras agregadas de sociedades relacionadas		
Concepto	Importe 2025	Importe 2024
Importe en euros		
Activo	657.083.099,38	614.992.728,59
Pasivo	86.904.721,34	70.978.153,55
Patrimonio neto	570.178.378,04	544.014.575,04
Cifra de negocios	219.723.327,43	213.272.906,61
Resultado agregado	45.919.510,73	42.691.563,24



CLASE 8.^a



OP6465112



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

16. – Provisiones, Contingencias y Acontecimientos Posteriores Al Cierre

Al cierre del ejercicio no se estiman pasivos contingentes de valores significativos.

17. - OTRA INFORMACIÓN

17.1 La información relativa al número de empleados por categorías laborales y género es el siguiente:

EJERCICIO 2025

Información sobre numero de empleados		
Categorías	Numero medio 2025	Nº empleados a 31.12.2025 Total
Responsables área	5	5
Operarios	3	3
Totales	8	8

EJERCICIO 2024

Información sobre numero de empleados		
Categorías	Numero medio 2024	Nº empleados a 31.12.2024 Total
Responsables área	5	5
Operarios	3	3
Totales	8	8

17.2 Honorarios de los auditores.

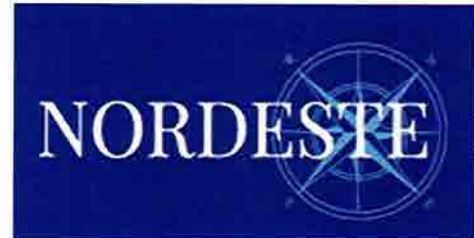
En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional decimocuarta de la Ley 44/2002 de 22 de noviembre, se informa que el importe de los honorarios correspondientes a la auditoría de cuentas del ejercicio 2025 asciende a 19.966,00 euros, 19.235,00 euros en el ejercicio 2024.



CLASE 8.^a



OP6465113



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

18. – INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Durante el ejercicio 2025, la Compañía no ha incurrido en gastos cuyo fin está relacionado con la protección y mejora del medio ambiente.

No existen provisiones para posibles contingencias relacionadas con la mejora y protección del medio ambiente ni responsabilidades conocidas.

19. – INFORMACIÓN SEGMENTADA

19.1 La partida “**Importe Neto de la Cifra de Negocios**” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se compone de ventas e ingresos por arrendamientos inmobiliarios, los importes devengados en el ejercicio comparados con los correspondientes al ejercicio anterior son los siguientes:

Concepto	Impote Neto Cifra de Negocios	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Importe en euros		
Ingresos arrendamientos	40.318.798,40	39.347.686,24
Total	40.318.798,40	39.347.686,24

19.2 La cifra de negocio correspondiente al arrendamiento inmobiliario tiene el siguiente detalle:

Concepto	Arrendamiento Inmobiliario	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Importe en euros		
Arrendamiento de viviendas	11.867,80	15.103,56
Arrendamiento de locales	330.814,16	462.557,92
Arrendamiento de hoteles	39.670.667,36	38.815.268,07
Arrendamiento de Apto. Turísticos	275.400,00	44.752,00
Otros ingresos por arrendamiento	30.049,08	10.004,69
Total	40.318.798,40	39.347.686,24

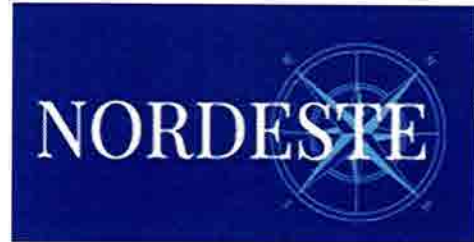
19.3 La cifra de negocios de la sociedad ha sido generada en el mercado nacional.



CLASE 8.^a



OP6465114



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

20. – ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

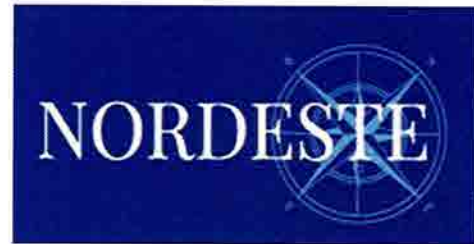
La sociedad con fecha 4 de marzo de 2026 ha formalizado la adquisición de un activo hotelero de 5 estrellas en la ciudad de Bilbao por importe de 63.000 miles de euros, para ello se ha financiado parcialmente mediante la contratación de una póliza de crédito con una entidad financiera por importe de 15.000 miles de euros.



CLASE 8.^a



OP6465115



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

INFORME DE GESTION

1. Situación del mercado en el que opera la compañía.

Nordeste Properties Socimi S.A., tiene principalmente activos inmobiliarios vinculados al sector hotelero, en su mayoría Hoteles de 4 y 5 estrellas, todos ellos ubicados en territorio nacional. Con esta estructura de activos inmobiliarios, el negocio de la compañía está estrechamente vinculado al sector turístico, en consecuencia, sus ingresos dependen fundamentalmente de la evolución de este. Es por ello, que el análisis principal del sector sea el sector turístico para entender como ha ido el año económico y su futura evolución.

El sector turístico en España durante el año 2025 ha supuesto nuevamente un récord histórico en cuanto a número de turistas y en gasto realizado. En dicho año nos han visitado casi 97 millones de personas (3,2% más que 2024) y el gasto turístico ha supuesto 134,7 millones (6,8% más que 2024). Esto se ha traducido en un gasto entorno a un 4% más por persona y día.

El 2025 ha sido el año de estabilización y madurez del sector, manteniendo a España como uno de los destinos líderes mundiales, con fuerte dependencia europea. En resumen, se confirma una tendencia de más gasto medio por turista, mejor rentabilidad hotelera y mayor turismo de calidad y experiencias premium.

Como retos futuros será mantener esta estabilidad y madurez del sector, mejorar aquellos destinos con cierta saturación, mejorando los servicios y la sostenibilidad, para conseguir un modelo turístico sostenible, con más inversión, digitalización, sostenibilidad y mejora del segmento lujo.

Por tanto, 2025 se ha convertido en el año del inicio de una nueva etapa más orientada a la calidad que a la cantidad.

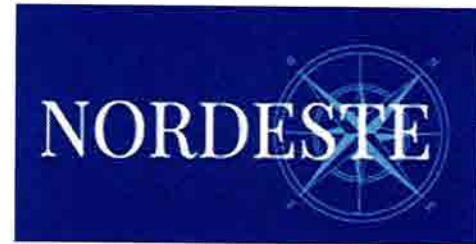
Nordeste Properties Socimi tiene una cartera de activos de alto nivel, y los más relevantes son los hoteles de cinco estrellas, su variación anual ha llevado esa senda positiva o



CLASE 8.^a
ESPECIAL



OP6465116



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

incluso en algunos hoteles superando dichas estimaciones, ya que el turismo de lujo por su alto valor añadido ha tenido un comportamiento más positivo.

2. Situación de la sociedad y evolución de los negocios

Nordeste Properties Socimi S.A. inició allá por 2024 su cotización en BME Scaleup con una valoración total de 629 millones de euros, siendo el precio de referencia de 12,60 euros por acción.

Su objeto social es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La cartera inmobiliaria de la Sociedad, con 14 inmuebles, está valorada a 31 de diciembre de 2025 por un importe total de 676,5 millones de euros (657 millones de euros en el año anterior), según se indica en sendos informes de valoración emitidos por CBRE Valuation Advisory S.A. A parte de la valoración al cierre del ejercicio 2025, hay que destacar que, a fecha de emisión de estas cuentas anuales, tal y como se describe en la nota 20, en marzo de 2026 se compró un edificio hotelero en Bilbao, lo que proporcionará una mayor valoración de activos para el ejercicio en curso.

Sus objetivos de expansión se centran tanto en la búsqueda de activos singulares (similares a los que ya tiene en cartera), como en explorar otros segmentos de negocio, con el objetivo preferencial de adquirir activos para uso turístico, que se cederían en arrendamiento a operadores especializados en cada segmento.

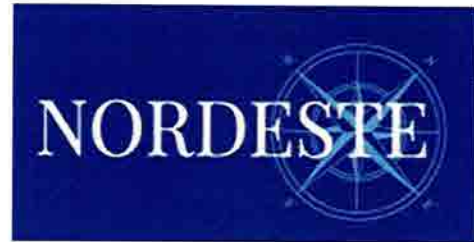
La sociedad durante el año 2025 siguió con una cartera inmobiliaria similar al de 2024, con doce hoteles en régimen de alquiler, todos operados por un tercero, estando todos ellos ubicados en el territorio nacional, además de un edificio en Valencia en régimen de alquiler de viviendas, oficinas y locales comerciales, con un escaso peso dentro de la cartera y desde noviembre de 2024 se incorporó un edificio en régimen de alquiler de apartamentos turísticos en Granada.



CLASE 8.^a



OP6465117



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

La evolución de la sociedad, completamente ligada al Sector Hotelero, busca siempre la excelencia en cuanto a los inmuebles que pone en régimen de alquiler, algunos de ellos edificios emblemáticos en su ciudad.

Este año 2025 que consolida lo ya conseguido en 2024, unido a una buena salud financiera, combinada con una buena gestión organizativa, ha determinado que la compañía esté totalmente saneada y sus generaciones de flujo son suficiente para acometer sus compromisos en el corto plazo y con expectativas de crecimiento si se diese la oportunidad.

La cifra de negocio al cierre de 2025 fue de 40.319 miles de euros (39.348 miles de euros en 2024) lo que ha supuesto 2,5% más respecto al año anterior, y un resultado neto de 27.891 miles de euros (27.061 miles de euros año anterior). Esta mejora, ha sido fruto de lo ya comentado anteriormente, la buena salud que goza el sector hotelero.

En cuanto a las magnitudes más relevantes del balance, durante 2025 el total de activo es de 291 millones de euros (283 millones en el año anterior). Respecto del Patrimonio Neto en el año 2025 es de 288 millones (280 millones en el año anterior). La situación financiera es muy favorable, con una baja deuda con entidades financieras y deuda corriente a corto plazo de los pagos relacionados con las obras de mejora en los inmuebles. También hay que destacar el holgado Fondo de Maniobra existente y la alta tesorería acumulada destinada a la inversión realizada en la adquisición del activo de Bilbao.

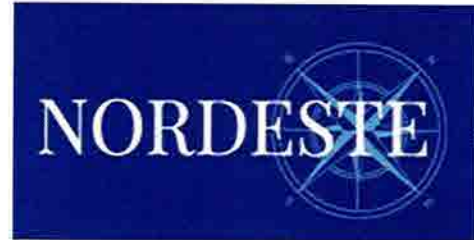
La perspectiva de cara a 2026 es que tanto la cifra de negocio y el resultado neto se mantengan o aumente ligeramente con el aumento de la cartera de activos, para cumplir la estrategia de contener y consolidar la situación económica y financiera de la compañía. Dentro de la búsqueda de nueva inversión de edificios destinados a hoteles de alto nivel, nuestro departamento de inversiones sigue valorando nuevas oportunidades en diferentes zonas geográficas que sean de interés y que encajen dentro de la filosofía de la compañía.



CLASE 8.^a



OP6465118



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

El objetivo de la dirección es consolidarse dentro del sector y en la búsqueda de un crecimiento razonable y constante.

Además, la compañía sigue con su política de renovación de los edificios existentes, mediante inversiones para su mejora e innovación, afianzándose en esa búsqueda de la modernización, la sostenibilidad y por supuesto en el incremento de la calidad del servicio, especialmente en aquellos inmuebles premium.

3. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 2025.

4. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2025 no se han realizado operaciones que hayan supuesto la compra de acciones propias, ni operaciones con instrumentos financieros derivados o de naturaleza similar.

5. Uso de instrumentos financieros.

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros con efecto relevante para la valoración de sus activos, pasivos, situación financiera y resultados, adicionalmente a los detallados en la memoria.

6. Periodo medio de pago a proveedores

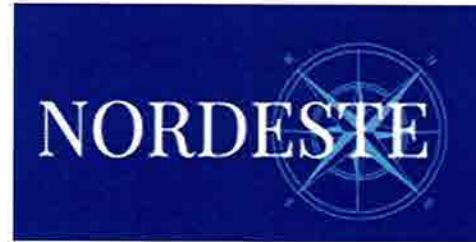
El periodo medio de pago a proveedores es de 19,24 días, cumpliendo por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 202 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio. La Sociedad siempre está tomando las medidas oportunas



CLASE 8.^a



OP6465119



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

para reducir el periodo medio de pago a proveedores y adaptarlo a los límites permitidos en la ley mencionada anteriormente.

7. Riesgos Medioambientales

Dada la actividad a la que se dedica la sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la Memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

8. Hechos posteriores.

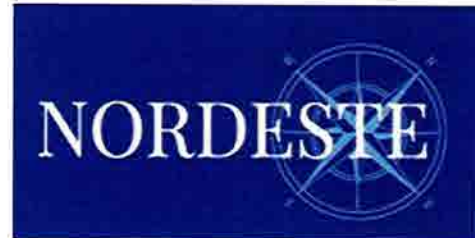
No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 20 de la Memoria adjunta.



CLASE 8.^a



0P6465120



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2025

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Las Cuentas Anuales y el informe de gestión de NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. del ejercicio 2025 han sido formuladas en 67 hojas de papel sellado del Estado clase 8.^a, números de la 0P6465054 al 0P6465120.

Madrid, 31 de marzo de 2026

CONSEJO DE ADMINISTRACION

NOMBRE: ANA ISABEL SANTOS TEJEDOR
CARGO: PRESIDENTA y CONSEJERA

Firma:

NOMBRE: MARIA JOSE SANTOS TEJEDOR
CARGO: VICEPRESIDENTA y CONSEJERA

Firma:

NOMBRE: MARIA JOSE CABEZA VEGA
CARGO: SECRETARIA y CONSEJERA

Firma:

NOMBRE: JUAN SAIZ TERCERO
CARGO: CONSEJERO

Firma:

NOMBRE: MIGUEL ANGEL RODRIGEZ GARCIA
CARGO: CONSEJERO

Firma:



INFORME ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE NORDESTE PROPERTIES SOCIMI S.A



ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO.

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN
2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
3. ENTORNO CONTROL DE LA SOCIEDAD
4. EVALUACION Y GESTION DE RIESGOS
5. ACTIVIDADES DE CONTROL
6. AUDITORIA DE CONTROL INTERNO
7. APROBACIÓN, ENTRADA EN VIGOR Y MODIFICACIONES



1. INTRODUCCIÓN

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI S.A, sociedad Española, domiciliada en la calle Juan Bravo Nº8 de Madrid 28006, se constituye por tiempo indefinido, el 1 de diciembre de 2020, bajo la forma de sociedad de responsabilidad limitada y con la denominación de "NORDESTE PROPERTIES, S.L." mediante escritura autorizada por la notario D^a Carmen Boulet Alonso, el día 01 de diciembre de 2020, obrante al número 1438 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 41224, folio 33, hoja M-730832, inscripción 1^a.

Dicha sociedad es transformada en sociedad anónima con la denominación de "NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A." por acuerdos de la Junta General adoptados el 20 de junio de 2022, elevados a público en escritura autorizada ante la Notario infrascrita, el día 24 de junio de 2022, número 1430 de protocolo, que causó la inscripción 10^a de la hoja social.

Su CIF es número A02826410.

Constituye su actividad principal la correspondiente al CNAE número 6820: *"Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia"*.

El objeto social es:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.



Con fecha 28 de septiembre de 2022 la Sociedad solicitó acogerse al régimen establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), tributando desde el ejercicio 2022 bajo el régimen fiscal especial SOCIMI.

La sociedad mantiene invertido desde su constitución, más del 80 % del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI S.A no forma parte de ningún grupo a efectos del artículo 42 del Código de Comercio por lo que no se formulan cuentas anuales consolidadas.

La sociedad cuenta con cinco trabajadores, de los cuales dos son administrativos y tres responsables de Área que también forman parte del consejo de administración de la sociedad. Por su parte la presidenta y vicepresidente están dadas de alta en régimen general asimilado, responsabilizándose del área Legal y Compras y adquisiciones respectivamente.

La sociedad dispone de una página web corporativa www.nordesteproperties.com, donde se realizan las publicaciones pertinentes.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, entre ellos, aquellos relevantes para la información financiera.

El objetivo del Sistema de Control Interno de la Sociedad, es por tanto proporcionar un alto grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

En este sentido, la información sobre la estructura organizativa define el sistema sobre el cual todos los niveles de la compañía se organizan para generar dicha información y, del mismo modo, la información sobre el sistema de control determina los procesos efectuados por dicha estructura organizativa a fin de proporcionar seguridad en la consecución del cumplimiento de las normas aplicables y de la fiabilidad de la información pública en general y de la información financiera en particular.

Todos los componentes (consejeros-responsables y administrativos) de la Sociedad conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia, asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos.
- Actividades de control.
- Información y comunicación. Actividades de supervisión y monitorización.



En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados;
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable.

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran el Sistema de Control Interno de la Sociedad, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales la Sociedad mantiene mecanismos de supervisión para asegurar la correcta realización por parte de terceros subcontratados.

2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La Junta General de accionistas, es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable, le corresponde, entre otras materias, aprobar: (i) las cuentas anuales y la distribución de los resultados; (ii) el nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración y de los auditores de cuentas; (iii) las modificaciones de los Estatutos Sociales; (iv) los aumentos o reducciones del capital social; y (v) la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración, nombrado para cuatro años y su funcionamiento y organización se regula en los estatutos sociales y especialmente en los artículos 28 a 40.

La principal responsabilidad del consejo es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar la medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a otras partes interesadas como supervisores, entidades financieras, analistas, prensa, etc..., así como el control interno de la Sociedad.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.



El consejo de administración está compuesto por cinco consejeros, dos de ellos accionistas de la sociedad:

- Presidenta D^a Ana Santos Tejedor
- Vicepresidenta D^a Maria Jose Santos Tejedor.
- Secretaria D^a Maria Jose Cabeza Vega.
- Consejero D. Juan Saiz Tercero
- Consejero D. Miguel Angel Rodriguez Garcia

La Sociedad ha externalizado parcialmente la función de asesoramiento-consultoría jurídica especialmente en los ámbitos fiscal y mercantil por parte de un despacho de abogados de reconocido prestigio, de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia fiscal, mercantil y del mercado de valores.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien para la adopción de las decisiones estratégicas, que implican una notable inversión o afectación económica, (en concreto la adquisición/enajenación de activos), suelen someter la decisión del consejo o propuestas a la Junta General de Accionistas.

La actividad de supervisión de la información financiera y operativa de la Sociedad es realizada a través del Consejo de Administración y del responsable de contabilidad, con el visto bueno de la Presidenta y Vicepresidenta que a su vez ostentan funciones de Dirección. Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por el Consejo de administración y el responsable de contabilidad, con el apoyo de los asesores externos, siendo el responsable final el Consejo de Administración de NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Toda la información generada por la Sociedad es transmitida conforme al manual de procedimiento de comunicación de NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. aprobado por el Consejo de Administración el 20 de marzo de 2024.

Las cuentas de la Sociedad, son auditadas por auditores externos, sin que exista ninguna otra externalización en la elaboración de la información pública.

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el Consejo de Administración y el responsable de contabilidad.

Establecimiento de estrategia y objetivos:

El Consejo de Administración ha establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones. La estrategia de la Sociedad y el objetivo que persigue se centran en el mantenimiento de su cartera de activos y la adquisición de nuevos activos para su explotación en régimen de arrendamiento dentro de la misma actividad, mediante la inversión en la adquisición de inmuebles en zonas de atractivo turístico, con una gran demanda y con expectativas de desarrollo a lo



largo de todo el territorio español, preferentemente en aquellas zonas donde no se dispone de estos, y donde se puedan implantar hoteles de cinco estrellas a ser posibles en edificios emblemáticos y de cuatro estrellas también, explorando igualmente nuevas opciones de mercado en adquisición de edificios para su explotación en residencias turísticas, siguiendo las tendencias de demanda actual.

Para la consecución de sus objetivos, la Sociedad sigue una estrategia de inversión en activos value added y Core+. Para lo que cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto - medio plazo, el cual es definido por el Consejo de Administración.

Reglamento interno de conducta:

La Sociedad, en la reunión del Consejo de Administración de fecha 20 de marzo de 2024, ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materia relacionadas con el Mercado de Valores dirigido al Consejo de Administración, y empleados de la Sociedad, así como a los asesores y proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

Dicho Reglamento Interno de Conducta va a ser comunicado a la totalidad de personas que puedan verse afectadas y se ha solicitado que el mismo sea aprobado y entendido por todos y cada una de las personas a las cuales les pueda afectar. En este sentido la Sociedad ha designado como responsable de Cumplimiento a la Presidenta del Consejo de Administración para asegurarse del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de todo el personal afectado por el mismo.

Capacidades, formación del personal y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido, cabe destacar que los perfiles de los principales responsables de área y supervisión cuentan con una amplia experiencia en el sector inmobiliario y especialmente en su gestión integral, tanto en adquisición, mantenimiento y conservación, además del área financiero, contable y legal

La contratación dependiendo del puesto a cubrir se realiza directamente o a través de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el área de la Sociedad que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. Si bien, en muchos casos, y dada nuestra experiencia en la búsqueda y contratación de los perfiles de los candidatos, puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación en la Sociedad es informada a los miembros del Consejo de Administración, los cuales podrán asesorar y opinar en relación a su contratación.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una evaluación del desempeño de los empleados, de manera que todos los empleados puedan conocer un informe sobre



su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario. La Sociedad procura incentivar la asistencia de su personal a todos aquellos cursos, charlas, conferencias, etc. que se imparten dentro de la materia que afecta a cada uno.

4. EVALUACIÓN y GESTION DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndolos, como aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y la estrategia aprobada. La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que considera más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información general y financiera en particular.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes, entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

Riesgos de financiación

Gestión y análisis del endeudamiento y la liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y la necesidad de futuras inversiones, búsqueda de la obtención de financiación según necesidades y valoración de las fluctuaciones en los tipos de interés.

Riesgos operativos

Ya sea de gestión interna o externa, ante posibles conflictos de intereses con los diferentes agentes participes en la gestión de la sociedad, y/o por cambios normativos o reclamaciones judiciales o extrajudiciales.

Riesgos en la actividad de la sociedad

Concentración de la actividad en el segmento hotelero, inversión en la adquisición de nuevos activos o en el mantenimiento de los actuales, falta de obtención o retraso en la adjudicación de licencias o permisos, posible deterioro de los activos, laborales y posibles reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

Riesgos en el sector inmobiliario

Cambios normativos, alta competencia, evolución macroeconómica y política, evolución cíclica del sector.

Riesgo fiscal

Modificación de la normativa fiscal y posible pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI.

Riesgo accionarial

Evolución de la cotización de la acción, falta de liquidez e interés de los accionistas.



En la elaboración de sus cuentas anuales e impuestos, la Sociedad realiza a nivel interno por el departamento financiero la evaluación de los riesgos específicos de la información financiera, para representar la imagen fiel de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera, que indicamos a continuación, incluyendo su impacto en la confección de los estados financieros de la Sociedad:

Reconocimiento de ingresos

Debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización. Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

Registro y valoración de los activos de la Sociedad

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el responsable de inversiones junto con el responsable de contabilidad de cara a identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida, definiendo la parte correspondiente a la parte amortizable (construcción) y la no amortizables (suelo). Entre estas, cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo, edificabilidad, uso y aprovechamiento y antigüedad), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos, todo lo cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad anual (como mínimo, según lo establece la norma) la valoración de los inmuebles de su propiedad o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio.

Pagos y tratamiento de gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y gastos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de estos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto, debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.



De cara a monitorizar este último aspecto, el departamento contable junto con el responsable de inversiones define las políticas de capitalización y gastos, de cara a asegurar su correcto registro contable.

Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos con el objeto de minimizar dicho riesgo, tales como: (i) empleo de fianzas legales y avales tendentes a cubrir el riesgo de crédito; y (ii) realizar un seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.

Fraude

El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que la compañía se somete de manera anual a la auditoría de las cuentas anuales.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control toda actividad que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad cuenta con procesos de control realizados por las diferentes partes involucradas, y cuya responsabilidad recae en el responsable del área de afectación.

Desde el área de inversiones se gestionan las adquisiciones de activos, una vez adquiridos pasa al área inmobiliaria que tras gestionar los contratos de arrendamiento, se encarga de controlar el cumplimiento de los mismos, el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Las contingencias pasan por el departamento jurídico, que supervisa y controla el estado de los mismos, y la contabilidad de los ingresos de los alquileres y control de gastos, se consolida en el departamento interno contable.

Cada departamento realiza el control y supervisión de sus cometidos, realizándose reuniones de control interdepartamentales, cada vez que es necesario.

La Sociedad realiza internamente las funciones contables y de gestión de los impuestos requeridos por la normativa vigente, supervisados de ser necesario por fiscalistas externos de reconocido prestigio.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad es contabilizada, toda vez que ha sido visada por los departamentos correspondientes.

El sistema operativo utilizado por la Sociedad ha sido Navision hasta el pasado mes de diciembre 2023 en el que está migrado a Business Central, ambos de Microsoft. Este software es considerado como la evolución de Navision, programa puntero a la actualidad, y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y la monitorización individualizada de la información, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.



En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, se preparan los estados financieros y se presentan de acuerdo al Plan General de Contabilidad en vigor. Estos Estados Financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad y auditados por Auditor Externo, para su presentación en la Junta General de Accionistas para su revisión y aprobación.

El Consejo de Administración posee la información necesaria para realizar la referida auditoría, y los auditores externos podrán solicitársela siempre que sea necesario reunir información adicional.

La Sociedad ha implantado las correspondientes normas corporativas y sistemas que aseguren el cumplimiento en materia de Protección de Datos.

6.AUDITORÍA DE CONTROL INTERNO

La verificación de la eficacia del control interno de la Sociedad se complementa con una auditoría externa anual que incide fundamentalmente sobre las cuentas anuales. La misma se lleva a cabo de manera externa por **Moore Ibérica de Auditoría SLP, firma inscrita con el número S0359 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana Nº 143-7ª planta, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 155, Folio 167, Hoja Nº M-3148 y con CIF Nº B79441994.**

Esta auditoría realizada por auditores externos en el sistema de control interno de la Sociedad es un proceso independiente y objetivo, que tiene como finalidad evaluar la exactitud e integridad de los estados financieros de la compañía.

El propósito principal de esta auditoría es proporcionar una opinión independiente sobre si los estados financieros presentados reflejan adecuadamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la sociedad auditada.

La auditoría implica la revisión detallada de los registros financieros de la compañía, así como de los sistemas internos de control y las políticas contables utilizadas. El auditor externo utiliza técnicas y procedimientos de auditoría establecidos para evaluar la razonabilidad de las cifras presentadas en los estados financieros y para detectar posibles errores, irregularidades o fraudes en dichos estados financieros.

Durante el proceso de auditoría, los auditores externos, recopilan evidencia suficiente y adecuada para respaldar su opinión sobre los estados financieros. Esta evidencia puede incluir la revisión de documentos, entrevistas con el personal de la organización, pruebas de transacciones y confirmaciones de terceros, entre otros procedimientos.

Al finalizar la auditoría, el auditor emite un informe de auditoría que contiene su opinión sobre los estados financieros de la compañía. La opinión puede ser favorable, cuando los estados financieros se



presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, o puede ser desfavorable si se detectan problemas significativos en los estados financieros.

7.- APROBACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR

Versión del Informe sobre estructura organizativa y los sistemas de control interno de Nordeste Properties SOCIMI S.A. aprobada en reunión del consejo de administración de la Sociedad celebrado el 28 de marzo de 2025